

جامعة مؤتة
كلية الدراسات العليا

الحماية القَانُونيَّة للمُسْتأجِر في ظل أحكام قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الحالي وتعديلاته

إعداد الطالب
عودة عبدالكريم الحسبان

إشراف الأستاذ الدكتور
جعفر المغربي

رسالة مقدمة إلى كلية الدراسات العليـا
استكمـالا لمتطلبات الحصول على درجـة
الماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص

جامعة مؤتة, 2017

الإهداء

إلى من كان لي القدوة في الصبر والعطاء... وما زالت روحه تسكن فؤادي، وتحط في فضاءات وجداني، إلى الروح التي أدعو الله أن يسكنها فردوسه، إلى روح والدي العزيز الذي أستمطر له الرحمات، وأدعو له بالمغفرة.

إلى والدتي الغالية التي ما فتئت تغمرني بدعواتها وبركاتها .

إلى سندي وساعدي إخواني وأخواتي الذين سلحوني بالهمة والعزيمة.

إلى رفيقة دربي التي منحتني وقتها، واهتمامها وسهرت الليالي لتوفر لي أجواء الدعم لإكمال مشواري.

إلى أبنائي وبناتي فلذات كبدي ووردات بستاني

إلى جميع من ساعد وساهم في انجاز هذا العمل.

إليهم جميعا أهدي هذا الجهد المتواضع

الباحث

عودة الحسبان

الشكر والتقدير

يطيب لي في هذا المقام أن أقدم شكري وعرفاني وتقديري لأستاذي الفاضل الأستاذ الدكتور جعفر المغربي الذي منحني جُلَّ وقته وجهده طوال فترة إشرافه على هذه الرسالة، فنصحني وأرشدني ووجهني، فله مني الاحترام والتقدير ما حييت.

كما أتقدم بالشكر والتقدير لأعضاء لجنة المناقشة الموقرين؛على تفضلهم بقبول مناقشة هذه الرسالة وتحملهم عناء قراءتها ومراجعتها وتصحيح أخطائها، وإبداء آرائهم وملاحظاتهم التي سيكون لها الدور الأكبر في إثراء هذا العمل وإخراجه على أحسن وجه.

وكل الشكر لكل من ساعد وساهم في إنجاز هذا العمل.

الباحث

فهرس المحتويات

الملخص

الحماية القَانُونيَّة للمُسْتأجِر في ظل أحكام قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الحالي وتعديلاته

عودة عبدالكريم الحسبان

جامعة مؤتة، 2017

هدفت الدراسة إلى إلقاء الضوء على قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته التي تعنى بحماية المستأجر، إضافة إلى مجموعة من مواد القانون المدني التي تمس حياة المستأجر، واستقراره، وطمأنينته، مما يؤدي إلى استقرار المجتمع، إذ أن هناك شريحة كبيرة من الناس مستأجرين لعقارات سواء أكانت معدة للسكن أم لغيرها، ولتحقيق أهداف الدراسة فقد حللت المواد المتعلقة بمظاهر الحماية القَانُونيَّة للمُسْتأجِر وحق المؤجر بالإخلاء وحق المُسْتأجِر بالبقاء، و دعوى استرداد العقار المأجور، ودعوى منع المعارضة في منفعة المأجور.

وقد حاولت الدراسة إيجاد مخارج قانونية في النصوص المتاحة مع دعوة المُشَرِّع الأُرْدُنيّ إلى تعديل بعض نصوص قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين لمراعاة التصرفات القَانُونيَّة التي يجريها المُسْتأجِر على حقه في الإيجار باعتباره حقا شخصيا، وقد اعتمدت الدراسة على المنهج المقارن والمنهج التحليلي والتطبيقي، من أجل الإجابة عن أسئلة الدراسة وتحقيقا لأهدافها، وقد تناولت الدراسة مفهوم عقد الإيجار، ومظاهر الحماية القَانُونيَّة للمُسْتأجِر، والموازنة بين حق المؤجر بالإخلاء وحق المُسْتأجِر بالبقاء.

وانتهت الدراسة بخاتمة تضمنت النتائج التي ظهرت من خلال دراسة وتحليل قانون المالكين والمستأجرين وتعديلاته، وبناء على النتائج فقد خرجت الدراسة ببعض التوصيات.

Abstract

Legal protection of the lessee under the provisions of the current owners and tenants law and its amendments

Odeh Abdul Kareem Alhousban
Mutah University, 2017

The study aimed at shedding light on the law of owners and tenants and its amendments that concern the protection of the tenant, in addition to a set of civil law articles that affect the tenant's life, stability and tranquility, which leads to the stability of the community. There is a large segment of people who are tenants of real estate Or to others. In order to achieve the objectives of the study, the articles concerning the legal protections of the tenant, the right of the lessor to evict and the right of the tenant to stay, the claim to recover the rented property, and the claim to prevent the opposition in the benefit of the wage were analyzed.

The study attempted to find legal exits in the available texts, with the Jordanian legislator calling for the amendment of some provisions of the law of owners and tenants to take into account the legal actions taken by the tenant on his right to rent as a personal right. The study relied on the comparative approach and the analytical and applied method, The study dealt with the concept of the lease, the legal aspects of the tenant's protection, the balance between the landlord's right to eviction and the right of the tenant to stay.

The study concluded with a conclusion that included the results of the study and analysis of the owners 'and tenants' law and its amendments. Based on the results, the study came out with some recommendations.

المقدمة

يَحظَى عقد الإيجار بأهميَّةٍ بالغةٍ من الناحيتين الاجتماعيَّة والاقتصاديَّة، فمن الناحية الاجتماعيَّة، يُعدُّ عَقْد الإيجَار الوسيلة التي بوساطتها يتمكن أفراد الطبقة الضعيفة اقتصادياً من إشباع حاجاتهم المختلفة، كالسكن والنقل وغير ذلك، ومن الناحية الاقتصاديَّة أصبح عقد الإيجار – وخصوصا إجارة العقارات - من أهم وسائل استثمار الأموال الناجحة، ونظراً لهذه الأهميَّة، اعتبر عقد الإيجارة من العقود المُسمَّاة، وأُفردت له أحكاماً فقهيَّة وقانونيَّة خاصة به – ومنها الأحكام المتعلقة بالأجل - إضافة إلى القواعد العامة في نظرية العقد.

يعد عقد الإيجار من العقود القانونية التي تثير الكثير من الإشكاليات القانونية في النواحي الاجتماعية والاقتصادية في كثير من دول العالم ومن بينها الأردن، لذا تعتبر القوانين المتعلقة بتنظيم عقد الإيجار في مجملها استثناء على مبدأ الرضائية في العقود.

وتدخَّل المُشَرِّعِ الأُردُنيّ كغيره من المُشَرِّعين في تنظيم العلاقة بين طرفي عقد الإيجار (المؤجر والمُسْتأجِر)، سواءً من خلال الأحكام المنظمة للعقد الواردة في القانون المدني، أو من خلال قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين، فكلما وجد المُشَرِّعِ أن التوازن العقدي مختلاً لمصلحة طرف على آخر تدخَّل ليعيد هذا التوازن إلى المراكز القَانُونيَّة لأطراف عقد الإيجار.

وقانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين من أكثر القوانين تطبيقاً في الحياة العملية؛ إذ أنه يطبَّق على شريحةٍ كبيرةٍ من أفراد المجتمع، ولذلك فإنَّنا سنتناول في دراستنا قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين لسنة 1994 وتعديلاته؛ لنبين مدى الحماية القَانُونيَّة التي أعطاها هذا القانون للمُسْتأجِر على اعتبار أنَّه الطرف الأضعف في العلاقة التعاقدية.

والإيجار يقتضيه تطورُ المدن والتجارة العامة، وحاجة الناس للمأوى ولممارسة تجارتهم بكافة أنواعها وأشكالها، ويجب أن تكون نظرة المُشَرِّع عند تنظيم عقد الإيجار نظرةً شموليةً لكافة أطرافه، فلا يجوز أن ينظر إلى المُؤجِر على أساس أنه طرف ظالم في العلاقة التعاقدية، كما لا يجوز أن ينظر إلى المُسْتأجِر على أساس أنه الطرف الضعيف، بل يجب أن تكون نظرته عادلةً مع بعض الفروق البسطة، والأخذ بعين

الاعتبار أن يحقق القانون العدالة، ويساهم في التخفيف أو الحد من مشكلة السكن في الدولة، وخاصة في ظل اللجوء والهجرات المتزايدة.

ونظراً لكثرة المنازعات القَانُونيَّة بين المَالِكِين والمُسْتأجِرين، ولتعديل هذا القانون أكثر من مرة، فقد ركَّزت هذه الدراسة على الحماية القَانُونيَّة التي يوفرها القانون الحالي وتعديلاته للمُسْتأجِر دون التطرق إلى الجوانب الأخرى من هذا القانون، إلاَّ بالقدر الذي تستدعيه الدراسة؛ لتوضيح بعض الجوانب المتعلقة بحماية المُسْتأجِر.

أهمية الدراسة

تكمن أهمية هذه الدراسة في بيان مدى الحماية القَانُونيَّة للمُسْتأجِر في ظل أحكام قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الحالي وتعديلاته، خاصة أنَّ المُسْتأجِر على الأغلب هو الطرف الأضعف في العلاقة الإيجاريَّة. وبيان آفاق هذه الحماية، ومدى انعكاس ذلك على مشكلة السكن، وعلى ممارسة الأعمال التجاريَّة في الأردن.

أهداف الدراسة

سعت الدراسة لتحقيق الأهداف التالية:

1. بيان ماهية عقد الإيجار وما يوفره قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الحالي وتعديلاته من حماية للمُسْتأجِر.
2. بيان الحماية القانونية للمستأجر في ظل أحكام قانون المالكين والمستأجرين الحالي.
3. بيان الجوانب التي أغفلها المُشَرّعِ والتي كان عليه أن ينص عليها صراحة.

أسئلة الدراسة

سعت الدراسة للإجابة عن الأسئلة التالية:

1. ما هو مفهوم عقد الإيجار؟
2. ما هي القوانين التي تنظم عقد الإيجار في الأردن؟
3. ما هو دور المُشَرّعِ في تعزيز الحماية القانونية للمُسْتأجِر؟
4. ما هو دور القضاء في توفير الحماية للمُسْتأجِر؟
5. كيف منح قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الحماية لأسرة المُسْتأجِر بعد وفاته؟

الدراسات السابقة:

لقد تناولت بعض الدراسات جوانب متعددة موضوع الدراسة، ولكن بشكل فرعي، من خلال تناولها لعقد الإيجار، ومن تلك الدراسات: لها:

1. دراسة غازي أبو عرابي(2004): حالات إخلاء المأجور المستحدثة في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرِين: دراسة تحليلية([1]).
2. دراسة زيد محمود العقايلة (2008): آفاق الحماية القَانُونيَّة للمؤجر والمُسْتأجِر في ضوء قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرِين الأُرْدُنيّ رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته: رؤية مستقبلية([2]).
3. دراسة خالد أمين نوار (2009): إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل لقانون المَالِكِين والمُسْتأجِرِين الأُرْدُنيّ([3]).
4. دراسة فداء جميل النقيب (2011): مدى مسؤولية المؤجر عن أفعال غيره ([4]).
5. دراسة حامد حسن الحسنات (2012): انتقال حق الإيجار إلى الغير([5]).
6. دراسة عبدالرحمن جمعة (2013): الامتداد القانوني لعقد الإجارة وفقا لأحكام قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرِين الأُرْدُنيّ([6]).
7. دراسة أحمد النوافلة (2014): أحكام تجديد عقد الإيجار في القانون الأُرْدُنيّ([7]).

---

[1]) أبو عرابي، غازي، حالات إخلاء المأجور المستحدثة في قانون المالكين والمستأجرين: دراسة تحليلية، مجلة دراسات: علوم الشريعة والقانون، المجلد(31)، العدد(1)، 2004.

[2]) العقايلة، زيد محمود، آفاق الحماية القانونية للمؤجر والمستأجر في ضوء قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته: رؤية مستقبلية، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد(23)، العدد(5)، 2008

[3]) نوار، خالد أمين، إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين الأردني، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا، عمان، الأردن، (2009).

[4]) النقيب، فداء جميل، مدى مسؤولية المؤجر عن أفعال غيره قبل المستأجر، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة مؤتة، الكرك، الأردن، 2011.

[5]) الحسنات، حامد حسن، انتقال حق الإيجار إلى الغير، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة مؤتة، الكرك، الأردن، 2012.

[6]) جمعة، عبدالرحمن، الامتداد القانوني لعقد الإجارة وفقا لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني، دراسات، علوم الشريعة والقانون، المجلد(40)، ملحق(1)، 2013.

[7]) النوافلة، أحمد، أحكام تجديد عقد الإيجار في القانون الأردني، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة مؤتة، الكرك، الأردن رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة مؤتة، الكرك، الأردن، 2014.

8. دراسة إبراهيم رضوان الجغبير (2015)، استرداد المأجور وإخلاؤه في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين رقم 17 لسنة 2009([1]).
9. دراسة أحمد مسعد أبو سمهدانه (2015): أحكام استرداد المأجور في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين([2])

من خلال استعراض الدراسات السابقة نجد أنها تناولت عقد الإيجار من حيث أحكام تجديده في القانون الأُرْدُنيّ، وأحكام استرداد المأجور من خلال قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين وتعديلاته، وكان الامتداد القانوني وآثاره محوراً لبعضها، وانتقال حق الإيجار إلى الغير، وحالات إخلاء المأجور المستحدثة في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين، فقد تشابهت الدراسات السابقة مع الدراسة الحالية في أن محورها كان أحكام عقد الإيجار ضمن قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُرْدُنيّ.

وقد اختلفت الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة بأنها تناولت بالتفصيل جزئية لم تفصل بها الدراسات السابقة كما جاء في هذه الدراسة، والخاصة بالحماية القانونية للمستأجر من خلال عقد الإيجار ضمن قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الحالي وتعديلاته، فلم يسبق أن تناولت دراسة قانونية الحماية القَانُونيَّة للمُسْتأجِر في ظل أحكام قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الحالي وتعديلاته في الأردن، فهي الدراسة الأولى – على حد علم الباحث– التي تناولت الموضوع المبحوث.

منهجية الدراسة

تم تناول موضوع الدراسة اعتماداً على عدد من المناهج هي:

المنهج المقارن: وذلك من خلال التعرف على مواقف قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين لعام 1994 وتعديلاته، وذلك من خلال مرور هذا القانون بعدة مراحل من التعديلات التي اقتضتها طبيعة الحياة.

المنهج التحليلي: وذلك من خلال استقراء موقف قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين وتعديلاته خلال الفترات المتلاحقة لذلك.

---

[1]) الجغبير، إبراهيم رضوان، استرداد المأجور وإخلاؤه في قانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009، مجلة الزرقاء للبحوث والدراسات الإنسانية، المجلد(15)، العدد(1)، 2015.

[2]) أبو سمهدانه، أحمد مسعد، أحكام استرداد المأجور في قانون المالكين والمستأجرين الأردني، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة مؤتة، الكرك، الأردن، 2015.

المنهج التطبيقي: وذلك من خلال تسليط الضوء على تعامل القضاء مع موضوع الدراسة وتطبيقه للنصوص القَانُونيَّة.

وبناءً على ما سبق، فقد قسِّمت الدراسة مقدمة وثلاثة فصول، تناول الفصل التمهيدي ماهية عقد الإيجار وخصائصه وأهميته، حيث تناول مفهوم عقد الإيجار في اللغة والقانون، والفقه الإسلامي، تمييز عقد الإيجار عن غيره، خصائص عقد الإيجار وأهميته في الحياة العملية.

ثم تناول الفصل الثاني مظاهر الحماية القَانُونيَّة للمُسْتأجِر، وتطرق إلى مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار، ومفهومه في اللغة والفقه الإسلامي وفي القانون، وتطرق إلى نطاق سريان الامتداد القانوني والتمييز بينه وبين التجديد التلقائي. وتناول هذا الفصل أيضا نظام الزيادة النسبية على بدلات الإيجار، فتطرق إلى ماهية بدلات الإيجار، ونظام الزيادة النسبية على الأجرة في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين، وتناول انتقال حق الإيجار إلى أسرة المُسْتأجِر، من حيث الطبيعة القَانُونيَّة لحق المُسْتأجِر، وانتقال الامتداد القانوني في العقارات المؤجرة لغايات السكن، وانتقال الامتداد القانوني في العقارات المؤجرة لغايات غير السكن.

أما الفصل الثالث فتناول الموازنة بين حق المؤجر بالإخلاء وحق المُسْتأجِر بالبقاء، فتطرق إلى الحق القانوني للمؤجر بإخلاء المُسْتأجِر، والإخلاء بسبب فعل المُسْتأجِر، وحالات الإخلاء لأسباب تعود إلى المؤجر، والحماية القَانُونيَّة للمُسْتأجِر، وتطرق أيضا إلى دعوى استرداد العقار المأجور.

وانتهت الدراسة بخاتمة تضمنت عددا من النتائج التي تم التوصل إليها والتوصيات التي يمكن إسدائها في موضوع الدراسة.

الفصل الأول
ماهية عقد الإيجار

يتناول هذا الفصل عقد الإيجار من خلال مبحثين، المبحث الأول: ماهية عقد الإيجار. أما المبحث الثاني: خصائص عقد الإيجار وأهميته في الحياة العمليَّة.

1.1 مفهوم عقد الإيجار

يتناول هذا المبحث ماهية عقد الإيجار وذلك في مطلبين، هما: المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار. المطلب الثاني: تمييز عقد الإيجار عن غيره.

1.1.1 تعريف عقد الإيجار

يُعدُّ عقد الإيجار من العقود القديمة في ظهورها، إذ لم يسبقه إلاَّ عقدا المقايضة والبيع، وقد ظهر هذا العقد بعد ظهور الطبقة الثالثة في المجتمع الإنساني، وهي الطبقة الوسطى بين طبقتي الأسياد والعبيد، وذلك لأن أفراد هذه الطبقة غير قادرين على امتلاك الأراضي والمساكن وليس لديهم من الأموال ما يكفي لمعيشتهم، فاضطروا إلى العمل في أراضي الغير من طبقة الأسياد والسكن في بيوتهم، ومن هنا برزت الحاجة إلى نظام يحكم هذه العلاقة الجديدة فظهر عقد الإيجار، ومن جهة أخرى فإنَّ أفراد طبقة الأسياد كانوا بحاجة إلى هذا العقد أيضاً لأنَّهم يملكون الأراضي الشاسعة التي لا يتمكنون من استغلالها بواسطة العبيد بسبب تحرر عددٍ كبيرٍ منهم كما أنهم يستثمرون أموالهم عن طريق بناء المساكن وتأجيرها([1]).

وقد وجِد الإيجار في القانون الرُّومانيّ، كعقدٍ من العقود الشكليَّة قبل أن يصبح من عقود التراضي، وكان في أول عهده عندهم بين الحكومة والأفراد، إذ كانت الحكومة تؤجر الأراضي المملوكة لها وغيرها للأفراد بطريق المزاد العلني ثم انتقلت هذه الطريقة إلى الأفراد، إذ كانوا يقلدون في هذه معاملاتهم الفردية ما كان متبعا في

---

[1]) العبيدي، العقود المسماة: البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقا لآخر تعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، عمان، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2005، ص201.

عقود الإيجار مع الحكومة من تحديد المدة ومن تجديد هذه المدة بعد انقضائها([1]). وقد فرَّق القانون الرُّوماني بين نوعين من الإيجار، إيجار الأشياء ويقصد به: الإيجار الذي يرد على المنفعة المتأتية من الأشياء، وإيجار الأعمال وهو الإيجار الذي يرد على عمل الإنسان([2]). وتطورت المبادئ التي تحكم عقد الإيجار في العصور الوسطى، حتى صارت مواد القانون المدني هي المرجع الأساس لتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمُسْتأجِرين، وإن الإيجار أمر اقتضاه تطور المدنية، وتركيز الناس في المدن، كما أن في الإيجار تظهر النظرة الإنسانية، والتي يلزم أن تنعكس على التشريع، إذ يجب ألاَّ ننظر إلى الناس في عملية الإيجار نظرة أُحادية، بل يجب أن ننظر إلى الطرفين في إطار معادلةٍ عادلةٍ([3]).

أولا: الإجارة لغة:

الإجارة من الفعل أجر، و"الأجر: الجزاء على العمل، والجمع أجور، والإجارة من أجر يأْجِر، وهو ما أعطيت من أجر في عمل، والأجر: الثواب؛ وقد أَجَرَه الله يأجُرُه ويأجِرُه أجراً، وآجَرَه الله إيجاراً. والأجير: المُسْتأجِر، وجمعه أُجراء، والأجرة: الكراء، تقول: استأجرت الرجلَ، فهو يأجرني ثماني حجج، أي يصير أجيري، آجرته الدار: أكريتها، والأجرة والإجارة والأُجارة: ما أعطيت من أجر"([4]). ومما تقدم يظهر بأن الإجارة من الفعل أجر وتأتي بمعنى؛ الجزاء على العمل، والثواب، والكراء، وما أعطيت من أجر([5]).

---

[1]) الفضل، منذر؛ والفتلاوي، صاحب، شرح القانون المدني الأردني – العقود المسماة – البيع في ضوء الفقه الإسلامي والقوانين المدنية الوضعية وقانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة 1982، عمان، الأردن، دار الثقافة، 1993، ص173.

[2]) منصور، محمد، أحكام عقد الإيجار، القاهرة، دار النهضة العربية، 2003، ص33.

[3]) النداوي، آدم وهيب، شرح القانون المدني: العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار"قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994، عمان، الأردن، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1999، ص125

[4]) ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين، لسان العرب، ط4، بيروت، دار صادر، 2007، 58/1.

[5]) سميران، محمد علي، امتداد عقد الإجارة في الفقه الإسلامي: دراسة مقارنة بقانون المالكين والمستأجرين الأردني، المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، المجلد(7)، العدد(1/ب)، 2011، ص130.

ثانيا: الإجارة في القانون:

عرف المُشَرِّع الأُردُنيّ الإيجار في المادة (658) من القانون المدني بأنه تمليك المؤجر للمُسْتأجِر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم([1]). والملاحظ على هذا التعريف بان المُشَرِّع الأُردُنيّ تأثر بفقه الشريعة الإسلامية عند وضعه لهذا النص، والذي يلاحظ عليه عدم مخالفة الفقه الإسلامي في تعريفه لعقد الإيجار، حيث إنه وحسب النص يلزم المؤجر بتمليك المنفعة للمُسْتأجِر وجعله ينتفع بها ولا يقتصر ذلك على جعل المُسْتأجِر ينتفع بالعين المؤجرة فقط"([2]). وجاء في قرار محكمة التمييز الأُردُنيّة، ذكر فيه بأن الإجارة: "بيع منفعة المأجور لقاء عوض معلوم"([3]). ويلاحظ على تعريف المُشَرِّع الأُردُنيّ للإيجار فقد استخدم المُشَرِّع عبارة (تمليك المنفعة) وكما هو معلوم فإن كلمة (تمليك) تعني نقل ملكية شيء أي جعل التصرف إليه ملكا، وهذا لا ينسجم مع عقد الإيجار لأن المُسْتأجِر يكسب على الشيء حقا شخصيا لاحقا عينا، كما أن الملكية حق دائم لا يجوز أن يقترن بأجل، في حين أن حق المُسْتأجِر حق مؤقت([4]).

من خلال هذا التعريف يتبين أن المدة في هذا العقد تعتبر من العناصر الجوهرية التي على أساسها تتحدد التزامات أطرافه، فمدة الإيجار تحدد مقدار المنفعة التي يحصل عليها المُسْتأجِر وبالتالي تحدد مقدار الأجرة التي يلتزم بدفعها، إذ ليس بإمكان المُسْتأجِر الحصول على المنفعة كلها فور انعقاد العقد، إنما يحصل عليها تدريجياً مع مرور الزمن([5]). ويتبين أيضا أن الإيجار يكون متعلقا بالمنفعة وليس بملكية الرقبة، فهذا العقد لا ينقل الملكية وإنما ينصب على بيع المنفعة، وهذا يكون لمدة محددة معلومة، فالملكية فقط هي التي لا يلحقها الأجل، ويكون الإيجار لشخص

---

[1]) المادة (658) من القانون المدني الأردني رقم(43) لسنة 1976.

[2]) الضمور، أحمد خليف، الوجيز في شرح العقود المسماة في القانون المدني الأردني: البيع الإيجار وقانون المالكين والمستأجرين رقم(30)، ط1، الناشر، عمان، الأردن، 2006، ص168.

[3]) قرار محكمة التمييز (حقوق) رقم 1978/68، ص400.

[4]) العبيدي، العقود المسماة: البيع والإيجار، ص203.

[5]) المنصور، أنيس منصور؛ والسمامعة، خالد رضوان، أحكام التجديد التلقائي لعقد الإيجار: دراسة تحليلية تطبيقة في القانون الأردني، مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد(42)، العدد(1)، 2015، ص147.

معين بالذات، ولا يجوز أن ينقله إلى غيره، ولا أن يؤجره إلى غيره كاملا أو جزء منه إلا بموافقة المؤجر كقاعدة عامة([1])

وتقول المذكرة الإيضاحية للقانون المدني الأُردُنيّ: مصدر حكم هذه المادة المذهب الحنفي والمذهب الحنبلي([2])

وعرف القضاء الأُردُنيّ عقد الإيجار بأنه بيع منفعة المأجور لقاء عوض كما ورد في القانون الأُردُنيّ مستندا إلى ما ورد في المادتين 493 و 680 من القانون المدني الأُردُنيّ بخصوص الآثار التي تتعلق بتسليم المبيع واعتبار أن البيع والإيجارة لهما حكم واحد([3])

ثالثا: تعريف عقد الإيجار في الفقه الإسلامي

إن الفقه الإسلامي في أحكامه ينقسم إلى نوعين من الأحكام: أحكام عبادية، وأحكام تختص بالمعاملات، والعبادية التي تنظم أحكام العبادة، أما المعاملات فهي الأحكام التي تنظم العلاقات بين الأفراد، ومنها عقود الإيجار، لذلك فإن عقد الإيجار في الشريعة الإسلامية لا يختلف كثيرا عما قررته القوانين النافذة، والسبب في ذلك أن الشريعة الإسلامية كانت المصدر الأساس لمجمل الأحكام القَانُونيَّة التي تضمنتها القوانين النافذة. وقد عرف فقهاء المذهب الحنفي عقد الإجارة على أنه بيع، فقد جاء في تبيين الحقائق ما نصه: "عقد الإجارة هو "بيع منفعة معلومة بأجر معلوم"([4])، وعرفوه مرة أخرى على أنه تمليك، فقد جاء في حاشية ابن عابدين: "إن عقد الإجارة هو: "تمليك نفع مقصود من العين بعوض"([5])، ومرة على أنه عقد على منفعة، فقد جاء في المبسوط ما نصه: "الإجارة عقد على المنفعة بعوض هو مال"([6]). أما المالكية فعرفوه

[1]) النداوي، شرح القانون المدني: العقود المسماة، ص129

[2]) النداوي، شرح القانون المدني: العقود المسماة، ص128.

[3]) انظر: قرار محكمة التمييز (حقوق) رقم 1982/786، هيئة خماسية تاريخ 1983/1/4 منشورات مركز عدالة.

[4]) الزيلعي، عثمان بن علي، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، دار الكتاب الإسلامي، (د.ت)، 105/5.

[5]) ابن عابدين، محمد أمين، رد المحتار على الدر المختار، بيروت، لبنان، دار الكتب العلمية، (د.ت)، 4/6.

[6]) السرخسي، أبو بكر محمد بن أبي سهل، المبسوط، بيروت، دار المعرفة، 1986، 74/15.

بقولهم: "تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض"([1])، وعُرِّف أيضا بأنه: "بيع منفعة ما أمكن نقله غير سفينة ولا حيوان لا يعقل بعوض غير ناشئ عنها"([2]). وعرفه فقهاء الشافعية عقد الإجارة بقولهم: "عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم"([3])، وعُرِّف في نهاية المحتاج بقولهم: "تمليك منفعة بعوض بالشروط الآتية – ومنها - علم عوضها وقبولها للبذل والإباحة"([4]). أما المذهب الحنبلي فعُرِّف عقد الإجارة على أنه: "بذل عوض معلوم في منفعة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة أو في عمل معلوم"([5])، وعُرِّف كذلك على أنه: "عقد على منفعة مباحة معلومة تؤخذ شيئا فشيئا"([6]).

يلاحظ أن أصحاب المذاهب الأربعة قد عرفوا الإيجار بتعريفات عدة، وهي في مجملها متشابهة إلى حد ما، وهي تدل على أن الإجارة هي بيع للمنفعة، أو تمليك لها.

رابعا: مشروعية الإيجار

هناك أدلة شرعية عديدة لعقد الإجارة في كتاب الله تعالى وسنة رسول الله صلى الله عليه وسلم نورد منها اختصاراً ما ورد في كتاب الله . قوله تعالى : ((قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ * قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَن تَأْجُرَنِي ثَمَانِيَ حِجَجٍ فَإِنْ أَتْمَمْتَ عَشْراً فَمِنْ عِندِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِن شَاء اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ))([7]).

---

[1]) الدسوقي، ابن عرفة محمد بن أحمد، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، بيروت، دار إحياء الكتب العربية، 2/4.

[2]) الخرشي، محمد بن عبدالله، شرح مختصر خليل، (د.ت)، بيروت، لبنان، دار الفكر للطباعة، 2/7.

[3]) الأنصاري، زكريا بن محمد، روض الطالب مطبوع مع أسنى المطالب شرح روضة الطالب، دار الكتاب الإسلامي، (د.ت)، 403/2.

[4]) الرملي، محمد بن شهاب الدين، نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، بيروت، دار الفكر، (د.ت)، 261/5.

[5]) المرداوي، أبو الحسن علي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، تحقيق: محمد الفقي، بيروت، دار إحياء التراث العربي، (د.ت)، 3/6.

[6]) البهوتي، منصور بن يونس، كشاف القناع عن متن الإقناع، تحقيق: هلال مصيلحي مصطفى، بيروت، دار الفكر، 1982، 546/3.

[7]) سورة القصص: الآيتان(27–26).

حيث طلب والد البنتان من سيدنا موسى عليه السلام أن يؤجره للعمل في رعي الغنم مقابل عوض مادي معلوم وهو تزويجه إحدى ابنتيه، وهذا يدل على وجود الإجارة في الممارسة العملية.

ومن أدلة ما ورد في سنة رسول الله – صلى الله عليه وسلم– قوله في حديث أبي هريرة رضي الله عنه: " قال الله تعالى: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة، رجل باع حراً فأكل ثمنه، ورجل أستأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعطه أجره"([1]). وقوله صلى الله عليه وسلم: "أحق ما أخذتم عليه أجراً كتاب الله"([2]).

2.1.1 تمييز عقد الإيجار عن غيره

قد يتشابه عقد الإيجار بكثير من العقود، ويلتبس معها في بعض الأمور، لذا فإن هذا المطلب يتناول التمييز بين عقد الإيجار وبعض العقود المسماة، وسنتناول ذلك باختصار بالقدر الضروري لموضوع الدراسة، وهي:

أولا: عقد الإيجار والإيجار التمويلي:

يعد الإيجار التمويلي صورة عن صور التمويل العيني التي تمكن المشروع من الحصول على الأصول الرأسمالية المنقولة وغير المنقولة دون أن يستنفذ الموارد المالية الموجودة لديه. إلا أن عقد الإيجار التمويلي يختلف عن عقد الإيجار العادي من عدة أوجه أهمها أنه يرد على مال يحدده المُسْتأجِر فيتعهد المؤجر بشرائه من أجل تأجيره للمُسْتأجِر ويترتب على العلاقة الوثيقة بين عقد الإيجار التمويلي وعقد الشراء أثر هام يتمثل في حق المُسْتأجِر في الرجوع بدعوى مباشرة على البائع على الرغم من أنه لا توجد علاقة قانونية مباشرة بينهما، ومن أوجه الاختلاف المهمة أيضا أن عقد الإيجار التمويلي عادة ما يتضمن شرطا يخول المُسْتأجِر حق تملك المأجور في نهاية مدة العقد بعد دفع الثمن المتفق عليه، والذي يكون أقل بكثير من القيمة الحقيقية للمبيع([3]).

---

[1]) البخاري، محمد بن إسماعيل أبو عبد الله، صحيح البخاري، تحقيق: محمد زهير الناصر، دمشق، دار طوق النجاة، 2001، الحديث رقم (2227).

[2]) البخاري، صحيح البخاري، الحديث رقم(5737).

[3]) العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، ص207–208

ثانيا: عقد الإيجار والبيع

عقد البيع هو تمليك مال أو حق مالي لقاء عوض([1])، أما الإيجار فهو تمليك المؤجر المستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم([2]).

يميز عقد البيع عن عقد الإيجار كون عقد البيع من العقود الناقلة للملكية بينما عقد الإيجار ليس من العقود الناقلة للملكية، حيث لا يؤدي إلى نقل ملكية العين المؤجرة إلى المُسْتأجِر وإنما إلى تمكين المُسْتأجِر من الانتفاع فقط من العين المؤجرة، غير أن الأمر ليس سهلا في كل الحالات وعلى وجه الخصوص إذا وقع العقد لا على الشيء ذاته وإنما على ثمرات هذا الشيء أو منتجاته وتتناقص كلما استخدمناها إلى حد النفاذ، كالمعادن المستخرجة من الأرض كالفحم، والبترول، وهنا يدق التمييز بين عقد البيع وعقد الإيجار ولمعرفة ما إذا كنا أمام عقد بيع أو إيجار يجب ترجيح نية المتعاقدين لا بالوصف الذي يصفان به العقد، والأصل أن العقد يكون بيعا إذا اشترط فيه ملكية كل أو بعض الشيء أي الانتفاع به([3]).

ويتميز عقد الإيجار بالمدة التي تحكمه حيث تكون مدة الإيجار في أقصاها (99) عاما، فقد ورد في المادة (5/ب) من قانون الأموال غير المنقولة وتعديلاته: "لا يجوز أن تتجاوز مدة إجارة الأموال غير المنقولة تسعا وتسعين سنة فإذا عقدت لمدة أطول ردت إلى تسع وتسعين سنة".

ثالثا: عقد الإيجار والعارية

نصت المادة (760) على: "الإعارة تمليك الغير منفعة شيء بغير عوض لمدة معينة أو لغرض معين على أن يرده بعد الاستعمال". يتضح من خلال هذا النص أن العارية كالإيجار ترد على منفعة الشيء ولكنها تختلف عنه من حيث أنها من عقود التبرع التي لا يوجد مقابل للانتفاع بالشيء، إضافة إلى أن الإيجار عقد رضائي بينما

---

[1]) المادة (658) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976

[2]) المادة (658) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976

[3]) سلطان، أنور، العقود المسماة شرح عقدي البيع والمقايضة: دراسة مقارن في القانونين المصري واللبناني. القاهرة، دار الكتب الجامعية، 2002، ص184

العارية عقد ملزم لجانب واحد هو المستعير([1]). ومع وجود هذا الاختلاف بين العقدين فإنه قد يحصل الالتباس بينهما في بعض الحالات، فمثلا لو باع شخص دارا على أن يبقى ساكنا فيها مدة سنة من تاريخ البيع، فالالتباس هنا يقع بين الإيجار والعارية، فإذا كان مقابل الانتفاع بالدار لمدة سنة فقد أخذ بنظر الاعتبار عند تقدير الثمن فإنه يعد إيجارا وليس عارية.

رابعا: عقد الإيجار والوديعة

يعتبر عقد الوديعة هو ذلك العقد الذي يلتزم شخص أن يتسلم شيئا منقولا لآخر على أن يتولى حفظ الشيء لمدة معينة وعلى أن فنصت المادة (1/868) على أن: " الإيداع عقد يخول به المالك غيره حفظ ماله ويلتزم به الآخر حفظ هذا المال ورده عينا"، و "يجوز أن تكون الوديعة بأجر"([2]) ومن الواضح أن نقطة الاختلاف الأساسية بين العقدين هي أن المُسْتأجِر ينتفع بالمأجور لقاء أجر يدفعه إلى المؤجر بينما المودع لديه يحفظ الوديعة وقد يتقاضى هو عن ذلك أجراً من المودع.

خامسا: عقد الإيجار والمقاولة

يلتبس الأمر بينهما حين يرد العقد على عمل أحد المتعاقدين وعلى الانتفاع بشيء يقدمه المتعاقد الآخر في الوقت نفسه العقد الذي يتفق بموجبه مالك البناء مع أحد الأشخاص على أن يصنع إعلانات على جدران المبنى، فإن قام مالك البناء بوضع الإعلانات وتركيبها كان العقد مقاولة، وإذا قام بذلك صاحب الإعلانات كان العقد إيجارًا. ويتضح أن العقد الذي وقع عليه المتعاقد، إذا انصب على العمل كان مقاولة، وإذا انصب على الانتفاع بالمأجور كان إيجاراً([3]).

---

[1]) العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، ص210

[2]) المادة (871)، القانون المدني الأردني.

[3]) شنب، محمد لبيب، شرح أحكام عقد المقاولة، القاهرة، دار النهضة، 1992، ص23-24.

سادسا: عقد الإيجار والوكالة

إن الوكالة هي: "عقد يقيم الموكل بمقتضاه شخصا آخر مقام نفسه في تصرف جائز معلوم"([1]). ونجد أن المُشَرِّع قد نص على تعريف الوكالة بصورة لا يمكن للاجتهاد أن يكون له مكان في تفسير أو تأويل ما جاء به المُشَرِّع من تعريف، ولكن الملاحظ على النص أن المُشَرِّع جاء في صدر التعريف بمصطلح الموكل وفي تعريف الوكيل جاء بمصطلح شخص ما يشير إلى أن الشخص قد يكون طبيعيا أو معنويا وبالتالي فإنه من الجائز أن يكون الشخص المعنوي وكيلاً في الوكالة. ومن المتعارف عليه أن هنالك عقود ترد على العمل وعقود ترد على المنفعة، وإن العمل إما أن يكون مادياً أو تصرفاً قانونياً. أما عقود المنفعة فإنها تنحصر في الانتفاع بشيء محل العقد وهو ما يظهر جلياً في عقد الإيجار، وعليه فإن عقد الإيجار هو المنفعة أما محل عقد الوكالة هو العمل الموكول به([2]).

وقد تختلط الوكالة بالإيجار فيما إذا اتفق شخص مع آخر على أن يؤجر له جملة واحدة أعيانا يملكها الأول، على أن يؤجرها الثاني من الباطن، واحدة واحدة ويتقاسم الأجرة مع المؤجر بنسبة معينة، والرأي الراجح في مثل هذه الحالة أن العقد ليس بإيجار بل هو وكالة مأجورة والوكيل فيها هو من يسمى بالمُسْتأجِر الأصلي والموكل من يسمى بالمؤجر([3]).

---

[1]) المادة (833) القانون المدني الأردني.

[2]) جبر، حيدر سعيد، الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل وانقضاء أجلها، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الشرق الأوسط، عمان، الأردن، 2011، ص24.

[3]) السرحان، عدنان إبراهيم، شرح القانون المدني العقود المسماة(المقاولة، الوكالة، الكفالة)، عمان، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2013، ص137. وقد جاء قرار محكمة التمييز الأردنية بقوله: " إذا أجَّر المدعى عليه قطعة الأرض موضوع الدعوى المخصصة له من سلطة إقليم العقبة للمدعي قبل انتقال ملكيتها إليه حسب الأصول في مديرية تسجيل أراضي العقبة، وحصوله على سند بذلك، فيكون التصرف الذي قام به(عقد الإيجار) موقوف النفاذ على إجازة صاحب حق التصرف بشرائطها المعتبرة؛ لأنه صدر عن فضولي في مال غيره وكان التصرف دائرا بين النفع والضرر، وحيث أن صاحب الحق بالتصرف بقطعة الأرض موضوع الدعوى رفض إجازة العقد بكتابة المحفوظ في ملف القضية الأمر الذي يترتب عليه بطلان التصرف وذلك عملا للمواد (170 و171 و660) من القانون المدني. قرار محكمة التمييز (حقوق) رقم 2005/1402 شبكة قانوني الأردن سنة 2011، ص185

2.1 خصائص عقد الإيجار وأهميته في الحياة العملية

يتناول هذا المبحث خصائص عقد الإيجار وأهميته في الحياة العملية في مطلبين، هما: المطلب الأول: خصائص عقد الإيجار. المطلب الثاني: أهمية عقد الإيجار في الحياة العملية، وذلك على النحو الآتي:

1.2.1 خصائص عقد الإيجار

ينفرد عقد الإيجار بجملة من الخصائص بعضها يشترك فيها مع باقي العقود والبعض الآخر يستأثر بها دون غيره من العقود لتجعله يتمايز عنها، فيعتبر عقد الإيجار من العقود التي تم تنظيم أحكامه كاملا من خلال الشريعة والقانون من حيث موضوعه وأحكامه وآثاره وحددت الالتزامات التي تترتب على كل من الطرفين، ومنه تتجلى خصائص الإيجار على النحو الآتي:

أولا: عقد الإيجار عقد رضائي.

إن لعقد الإيجار طرفان هما: المؤجر والمُسْتأجِر، ولانعقاد عقد الإيجار يشترط أن يصدر إيجاب من أحدهما وقبول من الآخر مطابق للإيجاب وفقا للقواعد العامة في انعقاد العقد([1])، ينعقد الإيجار بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول وتطابقهما فلا يشترط لانعقاده أي إجراء شكلي وإن ورد على عقار([2]) أو منقول خاضع لإجراءات تسجيل كالحافلة وأيا كانت مدته وعليه يصح عقد الإيجار وإن كان شفهياً([3])، إلا إنه وبقصد

---

[1]) الضمور، الوجيز في شرح العقود المسماة في القانون المدني الأردني، ص175

[2]) ورد في قرار لمحكمة التمييز: "إن عدم تسجيل عقد الإيجار بدائرة التسجيل تطبيقا لنص المادة (16) من قانون تسوية الأراضي والمياه لا يجعله باطلاً ذلك لأن حكم هذه المادة لا يسري على عقود الإيجار المتعلقة بالعقارات. قرار محكمة التمييز (حقوق) 69/166 ص697 سنة 1969.

[3]) ورد في قرار لمحكمة التمييز بأن: اتفاق كل من ممثل المدعية والمدعى عليه على أن تقوم المدعية باستئجار الحافلة العائدة للمدعى عليه لنقل الحجاج وقد دفعت المدعية بواسطة ممثلها للمدعى عليه مبلغ ألف دينار من الأجر وبعد توقيع الاتفاقية واستلام المدعى عليه المبلغ لم يلتزم ببنود عقد الإيجار والذي تضمن بأن يخضع العقد لتصديق وزارة الأوقاف وإن أي عقد غير مصدق منها يعتبر لاغيا وحيث أن العقد غير مصدق من وزارة الأوقاف فإنه لا يرتب أثرا ويعتبر عقدا باطلا، وإذا بطل الشيء بطل ما في ضمنه. قرار محكمة التمييز (حقوق) 99/2727 صفحة 2342 سنة 2002.

تنظيم عقود الإيجار نجد المُشَرِّع الأُردُنيّ اشترط أن يحرر عقد الإيجار خطيا بين المؤجر والمُسْتأجِر وأن تسجل عقود الإيجار الواقعة على العقارات ضمن دوائر البلديات والمجالس القروية. فقد أوردت المادة (3) من قانون تنظيم عقود الإيجار ما نصه: "يحرر عقد الإيجار خطيا بين المؤجر والمُسْتأجِر ولهما أن يتعاقدان على الشروط التي يلتزمان بها وفقا لأحكام المادة(174) من قانون أصول المحاكمات الحقوقية أو أي تشريع يعد لها أو يحل محلها"([1])، وفرض المُشَرِّع غرامات مالية إذا لم تحرر العقود أو لم يجري تسجيلها، حيث نصت المادة (7) من قانون تنظيم عقود الإيجار: "عقود الإيجار التي لا تسجل وفق أحكام المادة الخامسة من هذا القانون يغرم من يحتج بها لدى أي دائرة رسمية بواقع خمسة فلسات عن كل دينار أردني من بدل الإيجار السنوي شريطة أن لا يقل مبلغ الغرامة عن دينار واحد ولا يزيد على عشرين دينارا، بالإضافة لرسوم التسجيل"([2]).

ثانيا: عقد الإيجار ملزم للجانبين

عقد الإيجار من العقود التي تنشئ التزامات متقابلة في ذمة كل من الطرفين، فيصير كل منهما دائنا ومدينا في نفس الوقت، فالمؤجر يلتزم بالتزامات تتلخص في تمكين المُسْتأجِر من الانتفاع بالشيء المؤجر ويلتزم المُسْتأجِر بالتزامات أهمها الوفاء بالأجرة ورد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار. فمثلا يلتزم المؤجر بتمكين المُسْتأجِر من الانتفاع بالمأجور ويلتزم المُسْتأجِر بدفع الأجرة، ونتيجة لهذه الخاصية فإن عقد الإيجار يخضع للفسخ إذا أخل أحد الطرفين بالتزام من التزاماته([3]).

ثالثا: عقد الإيجار عقد معاوضة:

يعد عقد الإيجار من عقود المعاوضة، لأن كل طرف فيه يأخذ مقابلاً لما يعطي([4])، وعقد المعاوضة هو العقد الذي يأخذ فيه كلا المتعاقدين مقابلاً لما يعطيه([1])، ففيه يأخذ

---

[1]) المادة (7) من قانون تنظيم عقود الإيجار رقم (3) لسنة 1973 المنشور على الصفحة (129) من عدد الجريدة الرسمية رقم(2402) تاريخ 1973/2/1

[2]) المادة (3) من قانون تنظيم عقود الإيجار رقم (3) لسنة 1973 المنشور على الصفحة (129) من عدد الجريدة الرسمية رقم(2402) تاريخ 1973/2/1

[3]) العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، ص205

[4]) العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، ص205

كل من المؤجر والمُسْتأجِر مقابلاً لما يعطيه، فالمؤجر يقدم المنفعة للمُسْتأجِر وفي مقابل ذلك يأخذ الأجرة، وهكذا بالنسبة للمُسْتأجِر يقدم الأجرة ويأخذ المنفعة. فالمؤجر يعطي المُسْتأجِر العين المؤجرة للانتفاع بها، وفي المقابل يلتزم المُسْتأجِر بدفع الأجرة المتفق عليها.

رابعا: عقد الإيجار عقد يرد على المنفعة

إن عقد الإيجار لا ينقل حقاً من ذمة المؤجر إلى ذمة المُسْتأجِر، وإنما ينشئ في ذمة المؤجر التزامات بتمكين المُسْتأجِر من الانتفاع بالعين المؤجرة([2])، فالتأجير تمليك المؤجر للمُسْتأجِر منفعة موجودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم، أما المعقود عليه في الإجارة فهو المنفعة ويتحقق تسليمها بتسليم محلها .

خامسا: الإيجار من العقود الزمنية

بما إن الالتزام الشخصي لا يمكن أن يكون أبدياً وأن الإيجار هو من العقود المستمرة؛ أي الذي يعد الزمن فيه عنصراً جوهرياً، لذا وجب تحديد مدة الإيجار بالعقد، وتعد المدة ركنا من أركان عقد الإيجار ولا يتم الإيجار إلا بها([3])، يعد عقد الإيجار عقداً مستمراً أو من عقود المدة، لأنه يرد على المنفعة، فالزمن عنصر جوهري فيه، فهو الذي يحدد مقدار هذه المنفعة([4])، فالالتزامات الرئيسية التي تنشأ عن عقد الإيجار على الرغم من أنها تنشأ فور العقد، إلا أن تنفيذها لا يتم إلا من خلال مدة تستمر زمنا قد يطول وقد يقصر، فيكون تنفيذ الالتزامات على دفعات متكررة حتى تنقضي مدة عقد الإيجار([5]).

سادسا: عقد الإيجار من أعمال الإدارة بالنسبة للمؤجر

---

[1]) السنهوري، عقد الإيجار، إيجار الأشياء، بيروت، دار إحياء التراث العربي، (د.ت)ن ص20

[2]) فرج، عبدالرزاق حسن، عقد الإيجار، دراسة مقارنة في القانون المدني والفقه الإسلامي، القاهرة، دار الفكر العربي، 2003، ص12

[3]) الضمور، الوجيز في شرح العقود المسماة في القانون المدني الأردني، ص187

[4]) قررت محكمة التمييز الأردنية ما يلي: (أوجبت المادة 1/671 من القانون المدني، أن تكون مدة الإجارة معلومة شريطة ألا تتجاوز ثلاثين عاماً. فإذا كانت مدة الإجارة هي خمس سنوات تجدد تلقائياً فهي بذلك مدة معلومة لاتفاق الطرفين مسبقاً على تجديدها تلقائياً دون التوقف على موافقة أي منهما بعد انتهاء مدة العقد الأولى كما تقضي بذلك المادة 707 من القانون المذكور). قرار محكمة التمييز (حقوق) 2007/290 تاريخ 2007/6/11

[5]) قاسم، محمد حسن، القانون المدني، العقود المسماة: البيع – التأمين (الضمان) – الإيجار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، 2003، ص186

يعد عقد الإيجار من أعمال الإدارة بالنسبة للمؤجر لا من أعمال التصرف، حيث لا يترتب على التأجير خروج الشيء المؤجر من ذمة المؤجر مدة من الزمن، لذلك لا يشترط في المؤجر لكي يتمكن من إبرام عقد الإيجار سوى أهلية الإدارة لا أهلية التصرف([1]).

2.2.1 أهمية عقد الإيجار في الحياة العملية

إن عقد الإيجار من العقود المهمة والتي نتداولها في حياتنا اليومية كثيراً ونتبادل فيها الأدوار فتارة نكون مستأجرين وأخرى مؤجرين وبصور شتى، ومن هذه العقود عقد إيجار العقار، فهذه العقود أولتها التشريعات أهمية خاصة لأنها تتعلق إما بمحل عمل المُسْتأجِر أو محل سكناه وكلاهما من الأمور التي لا يستغني عنها أي فرد.

يعد عقد الإيجار من أهم العقود المدنية التي أولاها المُشَرِّع عناية خاصة نظرا لكثرة تداولها بين أفراد المجتمع ولأهميتها من الناحية الاجتماعيَّة والاقتصاديَّة والقَانُونيَّة([2])، وإن الهيكل الاجتماعي لأي مجتمع يشتمل على طائفتين: المؤجرين والمُسْتأجِرين، وهاتان الطائفتان تدخلان مع بعضهما في علاقة قانونية يعد عقد الإيجار الدستور المنظم لها. كما يعد التنظيم القانوني الذي يضعه المُشَرِّع لهذه العلاقة من الأهمية بمكان لأنه يهدف إلى إقامة هذه العلاقة على أساس من التوازن والعدالة([3]).

يعتبر عقد الإجارة من العقود المهمة، فبه يستطيع المُلاك استغلال أمَلاكهم واستثمارها، ويتيح لغير الملاك الانتفاع بما لا يملكون، فعقد الإجارة لا يستغني عن مباشرته أحد من الناس([4]). فالفقير محتاج إلى مال الغني، والغني محتاج إلى عمل الفقير، والطبقات الضعيفة اقتصاديا تحتاج عقد الإجارة؛ لأنه الوسيلة التي تتمكن بها

---

[1]) أبو السعود، رمضان، العقود المسماة، عقد الإيجار، الإسكندرية، منشأة المعارف، 1996، ص45

[2]) الحلالشة، عبدالرحمن أحمد، قانون المالكين والمستأجرين الأردني: دراسة تحليلية – المبادئ القانونية لمحكمة التمييز الأردنية، ط2، (د.ت)، ص7.

[3]) أبو عرابي، حالات إخلاء المأجور المستحدثة في قانون المالكين والمستأجرين، ص82.

[4]) الفتلاوي، شرح القانون المدني الأردني، ص161.

من الحصول على مسكن يأويها، دون أن تضطر إلى دفع تكاليف إنشاء هذا المأوى، والمزارعون البسطاء بحاجة إلى هذا العقد؛ لأنه النظام الذي يمكنهم من استغلال الأرض، والعيش على فائض ثمارها، كما أن هذا النظام يعد الوسيلة التي يتمكن بها أفراد المجتمع من الانتفاع ببعض المنقولات التي لا يستطيعون شرائها أو حيازتها([1])، فليس بين الناس أحد إلا وهو مستأجر، عدا الملاك الذين يسكنون في أملاكهم، بل إن الملاك لا يخلو حالهم غالباً من أنهم يؤجرون ويستأجرون([2]).

وإن عقد الإيجار بأهمية بالغة من الناحيتين الاجتماعيَّة والاقتصاديَّة، فمن الناحية الاجتماعيَّة يعد الإيجار الوسيلة التي بواسطتها يتمكن أفراد الطبقة الضعيفة اقتصاديا من إشباع حاجاتهم المختلفة كالسكن والنقل وغير ذلك، ومن الناحية الاقتصاديَّة أصبح الإيجار وخصوصا إيجار العقارات من وسائل استثمار الأموال الناجحة([3]).

ويمكن تفصيل أهمية عقد الإيجار في الحياة العملية على النحو الآتي:

أولا: أهمية عقد الإيجار للفقراء والأغنياء

إن الإيجار هو قوام الطبقتين الوسطى والفقيرة وهما الطبقتان القائمتان بأهم الأعمال العقلية والمادية، وهو في الوقت نفسه بالنسبة إلى الطبقة الغنية من خير طرق الاستغلال للأموال، ولهذا فإن عقد الإيجار يعد من أكثر العقود تداولا، فليس بين الناس إلا من هو مستأجر، عدا الملاك الذين يسكنون في أملاكهم والمتشردين الذين لا مأوى لهم، وحتى الملاك لا تخلو الحال غالب من أنهم يؤجرون ويستأجرون([4]).

---

[1]) الفتلاوي، شرح القانون المدني الأردني، ص162.

[2]) السنهوري، عقد الإيجار، ص5.

[3]) العبيدي، العقود المسماة: البيع والإيجار، ص201.

[4]) العقايلة، آفاق الحماية القانونية للمؤجر والمستأجر في ضوء قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته، ص222

ثانيا: ضبط العلاقة بين المالك والمُسْتأجِر

يسهم عقد الإيجار في ضبط العلاقة بين الطرفين فالاتصال الدائم طوال مدة الإيجار يستدعي الدقة في وضع القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة، وتبين حقوق كل من الطرفين وواجباته، وهذا ما يجعل القانون المتعلق بالإيجار من القوانين التي يكثر رجوع الناس إليها في معاملاتهم، ويجعل قضايا الإيجار أمام المحاكم من أكثر القضايا عددا، مما يستلزم وضع قواعد خاصة لانجاز هذه القضايا وسرعة البت فيها([1]).

ثالثا: يساهم الإيجار في تنمية الأموال

تولد الإيجار من الحاجة إلى التضامن بين الثروة العقارية والثروة الصناعية، فهو طريقة تمكن أصحاب رؤوس الأموال من إنشاء المباني والمساكن وغير ذلك لتأجيرها لأرباب الصناعة والموظفين والعمال، فهو وسيلة مجدية لاستثمار الأموال خصوصا في البلاد التي شهدت تقدما في الصناعات المختلفة حيث طبقة العمال والموظفين الذين لا مأوى لهم([2]).

رابعا: تحقيق التضامن بين المؤجر والمُسْتأجِر

في كل بلد متحضر توجد فئة المؤجرين وفئة المُسْتأجِرين، ولابد من التضامن الاجتماعي بين هاتين الفئتين وإلا أقام كل منهما حربا على الآخر بسبب تضارب المصالح([3])، والتشريع المناسب يساعد على قيام التضامن بين الفئتين بما يتناسب مع حالة البلد الاجتماعيَّة والاقتصاديَّة، فيعمل المُشَرِّع على جعل مختلف المصالح مشتركة لا متنافرة حتى يسود السلام الاجتماعي بين فئات الأمة الواحدة.

[1]) أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، ص22.

[2]) أبو عرابي، حالات إخلاء المأجور المستحدثة في قانون المالكين والمستأجرين، ص82.

[3]) أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، ص22.

الفصل الثاني
مظاهر الحماية القَانُونيَّة للمُسْتأجِر

يتناول هذا الفصل مظاهر الحماية القَانُونيَّة للمُسْتأجِر، وذلك من خلال ثلاثة مباحث، هي المبحث الأول: مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار. والمبحث الثاني: الزيادة النسبية على الأجرة في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين. والمبحث الثالث: انتقال حق الإيجار إلى أسرة المُسْتأجِر، وذلك على النحو الآتي.

1.2 مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار

يتناول هذا المبحث مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار، وذلك في مطلبين، المطلب الأول: مفهوم الامتداد لعقد الإيجار، والمطلب الثاني: حالات انتهاء امتداد عقد الإيجار في القانون الأُرْدُنيّ.

1.1.2 مفهوم الامتداد لعقد الإيجار

نحاول في هذا المطلب بيان مفهوم الامتداد لعقد الإيجار لغة واصطلاحاً، وذلك على النحو التالي:

أولا: الامتداد لغة:

الامتداد في جذره اللغوي من الفعل مدد، وقد جاء في لسان العرب "المد: الجَذْب والمَطْلُ، مده يمُدُّه مداً، ومدَّ به فامتدَّ، ومدَّده فتمدَّد، وفلان يُمادُّ فلاناً أي يماطله ويجاذبه. والتمدُّد: كتمدّد السقاء، وكذلك كل شيء تبقى فيه سعة المدّ، والمادة: الزيادة المتصلة. ومدَّه في غَيِّه أي أمهله وطوَّل له. والمد: كثرة الماء أيام المُدُود وجمعه مُدُود، ومد النهرُ النهرَ إذا جرى فيه، وفي التنزيل العزيز: "والبحر يمدُّه من بعده سبعة أبحر"؛ أي يزيد فيه ماء من خلفه تجره إليه وتكثِّره. وأمددت الرجل إذا أعطيته مده، والمدة: الغاية من الزمان والمكان، ويقال لهذه الأمة مدة؛ أي غاية، ومد الله في عمرك

أي جعل لعمرك مدة طويلة. ومددنا القوم: صرنا لهم أنصارا ومددا وأمددناهم بغيرنا"([1]).

يتضح من خلال المعنى اللغوي لمادة (مدد) أن الامتداد يعني الزيادة في الشيء، أو في مدته أو زيادة مساحته، وهي في هذا المجال تعني زيادة في المدة الزمنية زيادة متصلة.

ثانيا: امتداد عقد الإجارة في القانون الأُردُنيّ

يقصد بالامتداد لعقد الإجارة في القانون: "استمرار عقد الإيجار بحكم القانون بعد انتهاء مدته العقدية، لمدة غير معلومة مادام المُسْتأجِر شاغلا للعقار، وقائماً بالتزاماته، وبصرف النظر عن إرادة المؤجر([2]). وهذا يعني تطويله بحيث يبقى العقد مستمرا مع انتهاء مدة العقد.

وبالنسبة للفقه فقد عرفه بأنه: "تدخل المُشَرّعِ في تنفيذ العقود بزيادة مضمون العقد، وذلك بإلزام المتعاقدين في الاستمرار في العلاقة التعاقدية إلى ما بعد المدة التي اتفقا عليها، وهذا هو الامتداد القانوني للعقود، وأهم تطبيق له هو امتداد عقود الإيجار([3])، أو هو رخصة من الرخص التشريعية للمُسْتأجِر متعلقة بالنظام العام، تجعل عقد الإيجار ممتداً تلقائياً وبقوة القانون مدة غير محددة تخول المُسْتأجِر الاستمرار في شغل العين المؤجرة، وتسمح للمقيمين مع المُسْتأجِر الأصلي بالاستفادة من إقامتهم معه أو البقاء في العين المؤجرة([4]).

ويعرف كذلك بأنه: "منح المُسْتأجِر حق في الاستمرار في إشغال المأجور لمدة غير محددة رغم انتهاء مدة عقود الإيجار المتفق عليها"([5]). وهو "حق خوله المُشَرّعِ للمُسْتأجِر يكون له بموجبه الاستمرار في إشغال العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد

---

[1]) ابن منظور، لسان العرب، مادة (مدد)، ج14، ص36–37.

[2]) مومني، الامتداد القانوني لعقد الإيجار، ص12.

[3]) جمعة، الامتداد القانوني لعقد الإجارة وفقا لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني، ص952.

[4]) المنجي، محمد، الامتداد القانوني لعقد الإيجار في المساكن والمحلات التجارية والأراضي الزراعية، الإسكندرية، منشأة المعارف، 1989، ص15–16.

[5]) العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، ص252.

بنفس شروطه السابقة رغماً عن إرادة المؤجر وهو حق متعلق بالنظام العام"([1])، أو هو "تدخل المُشَرِّع باستمرار العلاقة الإيجارية إلى ما بعد المدة التي اتفق عليها المتعاقدان بقوة القانون"([2]).

يتضح من التعاريف السابقة أنها أوضحت أهم ما يمتاز به الامتداد القانوني لعقد الإيجار، وهو أن المُشَرِّع تدخل في تمديد مدة عقد الإجارة رغماً عن إرادة المتعاقدين عندما جعل للمُسْتأجِر أن يستمر في إشغال المأجور رغم انتهاء مدة عقد إيجار العقار المحددة من المتعاقدين، وعليه نعتقد أن أي شرط يرد في عقد الإجارة والذي من شأنه أن يهدر الحماية الممنوحة للمُسْتأجِر في هذا المجال، أو بقصد الالتفاف على الحماية التي أولاها المُشَرِّع للمُسْتأجِر بشأن التمديد القانوني للإجارة يعد باطلاً ويبقى العقد صحيحاً.

وأخذ القانون المدني الأُرْدُنيّ المعتمد على الفقه الإسلامي في المادة (674) من القانون المدني الأُرْدُنيّ([3]): "إذا انقضت مدة الإيجار وثبت قيام ضرورة ملحة لامتدادها فإنها تمتد بقدر الضرورة على أن يؤدي المُسْتأجِر أجر المثل عنها([4]). يلاحظ من خلال نص هذه المادة أن القانون المدني الأُرْدُنيّ قد قيد الامتداد كما هو في الفقه الإسلامي بوجود مسوغ ضروري، وأن الضرورة تقدر بقدرها، وتعويض المؤجر بأجرة المثل.

رأى المُشَرِّع وجوب فرض حماية للمُسْتأجِر حتى لا يظل رهينة رغبة المؤجر في تحديد الإجارة وفقاً لشروطه، ورأى ضرورة تمكينه من الحصول على العقار المناسب لسكنه أو لممارسة عمله بأجرة معقولة، ومن أبرز الأحكام التي أدت إلى تحقيق الهدف: امتداد الإيجار بحكم القانون لمدة غير محددة، ومنع المؤجر من زيادة الأجرة، وقد أدى ذلك إلى تقوية مركز المُسْتأجِر إلى درجة جعلته يقترب كثيراً من مركز المالك، فأصبح ينتفع بملك الغير انتفاعا شبه دائم بأجرة زهيدة، كما أنها أدت إلى إضعاف مركز المؤجر إلى درجة جعلته هو ومن لا ملك له سواء، فهو لم يعد له

---

[1]) جمعة، الامتداد القانوني لعقد الإجارة وفقا لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني، ص959.

[2]) بطارسة، الامتداد القانوني لمدة عقد الإيجار دراسة مقارنة، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن، 2007، ص6.

[3]) ماضي، القانون المدني الأردني، ص179.

[4]) المادة (674) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.

كامل الحرية في الانتفاع بملكه، والتصرف فيه بالتأجير لمن يشاء بالأجرة التي يريدها، بل لم يعد له سوى الحق في تحصيل الأجرة([1]).

لذا، فعقد الإجارة يرتبط ارتباطاً وثيقاً بالمصالح الاقتصاديَّة والاجتماعيَّة التي يقوم عليها كيان الدولة، باعتبار أنه يربط بين طرفين متعاقدين تتضارب مصالحهما الاقتصاديَّة بعضها ببعض، وبشكل يؤثر في التوازن الاقتصادي والاجتماعي الذي يجب أن تحققه الدولة.

وتحقيقاً للتوافق بين المصالح الاقتصاديَّة والاجتماعيَّة أصدر المُشَرّعِ الأُرْدُنيّ قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين رقم (62) لسنة 1953، وبموجبه، لم يسمح لأي محكمة أو مأمور إجراء أن يصدر حكماً أو أمرا بإخراج أي مستأجر من أي عقار، فنص المادة الرابعة من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُرْدُنيّ رقم 62 لسنة 1953 بأنه: "لا يجوز لأية محكمة، أو مأمور إجراء أن يصدر حكما أو أمرا بإخراج مستأجر من أي عقار، بقطع النظر عن انتهاء أجل عقد الإجارة، إلا إذا تحققت أحد أسباب تخليته، والمحددة حصراً بموجب القانون المذكور"([2]).

أثار تطبيق قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُرْدُنيّ رقم (62) لسنة 1953 العديد من المشاكل في الحياة العملية، وبدافع وضع حلول لها، ونتيجة للتطورات الاقتصاديَّة والاجتماعيَّة، ولنداءات رجال القانون ومالكي العقارات المؤجرة، استجاب المُشَرّعِ فأصدر القانون المؤقت رقم 29 لسنة 1982 الذي تم إقراره دائما بموجب القانون رقم (11) لسنة 1994 مع مراعاة وجود بعض التعديلات التي أدخلها المُشَرّعِ على هذا القانون، وهي تختلف عما تضمنه قانون رقم (29) لسنة 1982، إلا أنه أبقى على الحماية الممنوحة للمُسْتأجِر، من حيث الاستمرار في حصر أسباب تخلية المأجور، وأيضا السماح له في الاستمرار بإشغال المأجور بعد انتهاء مدة إجارته العقدية، وفقا لأحكام العقد وشروطه، استنادا للمادة الخامسة من القانون([3]).

[1]) النوافلة، أحكام تجديد عقد الإيجار في القانون الأردني، ص43 .

[2]) المادة(4) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (62) لسنة 1953.

[3]) جمعة، الامتداد القانوني لعقد الإجارة وفقا لأحكام قانون المالكين والمستأجرين الأردني، ص953.

وعاد المُشَرّعِ الأُردُنيّ فاستجاب للتطورات الاقتصاديَّة والاجتماعيَّة والاستثمار ولدعوة بعض رجال القانون والاقتصاد، فأقرَّ في القانون رقم(30) لسنة 2000 مبدأ العقد شريعة للمتعاقدين في تحديد مدة العقد، أي أنه وضع حداً لحماية المُسْتأجِر الذي كان سائداً في ظل القوانين السابقة، خصوصاً أن مجموعة كبيرة من المَالِكِين رفضوا عرض عقاراتهم للتأجير بسبب الامتداد القانوني لعقد الإجارة علاوة على تردد المُشَرّعِ في إحداث زيادة على بدل الإجارة، بالرغم من تآكل هذا البدل بسبب الارتفاع المستمر في الأوضاع المعيشية والاقتصاديَّة، ناهيك عن استمرار القضاء في تحقيق الحماية للمُسْتأجِر بصورة تتفق مع غاية المُشَرّعِ من سن قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين، فلهذه الأسباب وغيرها وجدنا بعض المَالِكِين فضلوا الاحتفاظ بعقاراتهم ليسمحوا لأبنائهم الانتفاع بها عند زواجهم، وبعضهم الآخر أغلق أبواب مجمعه التجاري رافضاً تأجير أي جزء منها، بالرغم من أنه أعد للاستثمار، خوفاً من استمرار المُسْتأجِر الانتفاع بالمأجور بالرغم من انتهاء مدته، وبذات الأجرة المتفق عليها عند بدء الإجارة بصرف النظر عن طول مدة إشغال المُسْتأجِر للمأجور.

وعاد المُشَرّعِ فأصدر القانون رقم (17) لسنة 2009 الذي فرض بموجب المادة الخامسة عشرة منه زيادات على عقود الإجارة السارية المفعول والمبرمة قبل تاريخ 2000/8/30. وحدد في المادة الخامسة منه تاريخ انتهاء عقود الإجارة المبرمة لغير غايات السكن قبل 1990/1/1 فجعلها تنتهي بتاريخ 2011/12/31، وأما المبرمة لغايات السكن وغيره بعد تاريخ1975/1/1 وتاريخ 2000/8/30 فقد حدد تاريخ تخليها في المادة (5/أ، 1، 2). وأما المبرمة بعد نفاذه فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصا للسكن أو لغيره، أي أن عقد الإجارة ينقضي بانتهاء المدة المتفق عليها استنادا للمادة 5/ب/1 من القانون، ووضع بموجب هذا القانون جدولا للعقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/30، أي أن المُشَرّعِ الأُردُنيّ أنهى جميع عقود الإجارة السارية المفعول قبل تاريخ 1974/12/31 بتاريخ 2011/12/31، وتعرضت المادة 5/ب/2 لحكم تاريخ انتهاء عقد الإجارة الذي ورد فيه أن العقد يتجدد تلقائيا، ولكن

محكمة التمييز الأُردُنيّة خالفت هذه القاعدة القَانُونيَّة وسار في اتجاهها ديوان تفسير القوانين([1]).

وبخلاف المفهوم الوارد في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين لتمديد عقد الإجارة، الذي أطلق التمديد مخالفا بذلك الرضائية في القانون حيث العقد شريعة المتعاقدين، وانحاز لمصلحة المُسْتأجِر على حساب المؤجر، وأبقى الأجرة كما هي في العقد عن فترة التمديد لعقد الإجارة، وبذلك قضت محكمة التمييز الأُردُنيّة وذكرت بأن حق المُسْتأجِر في الاستمرار بإشغال المأجور بعد انتهاء العقد، وبنفس بدل الإيجار، هو حق مستمد من القانون، لا يتوقف استعماله على رضا المؤجر.

وقد نصت المادة الخامسة من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُردُنيّ رقم(11) لسنة ١٩٩٤ بما يأتي: أ. على الرغم من أي اتفاق مخالف يحق للمُسْتأجِر الاستمرار في إشغال المأجور، بعد انتهاء مدة إجارته العقدية، وفقا لأحكام العقد وشروطه وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان أحكام هذا القانون، على أن تنتهي هذه العقود في 2010/12/31 ما لم يتم اتفاق آخر العقود في بين المالك والمُسْتأجِر. ب. أما عقود الإيجار التي تنعقد بعد نفاذ هذا القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصا للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها".

وقد عُدِّلت هذه المادة في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين رقم (14) لسنة 2013، فجاء فيها: "1.على الرغم من أي اتفاق مخالف، يحق للمُسْتأجِر بموجب عقد إجارة مبرم قبل تاريخ 2000/8/31 الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة العقدية وفقا لأحكام العقد وشروطه. 2. مع مراعاة الزيادات القَانُونيَّة التي طرأت على بدل الإجارة للعقارات المؤجرة قبل 2000/8/31 بموجب التشريعات السابقة على نفاذ أحكام هذا القانون أو بالاتفاق بين المالك والمُسْتأجِر، يضاف إلى بدل الإجارة لجميع تلك العقارات المؤجرة منها لغايات السكن أو لغايات أخرى زيادة نسبية عادلة يحددها مجلس الوزراء عند نفاذ أحكام هذا القانون وفق نظام يصدر لهذه الغاية على أن تكون

---

[1]) مومني، بشار طلال، الامتداد القانوني لعقد الإيجار: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة آل البيت، المفرق، الأردن، 1999، ص12.

هذه الزيادة محققة للعدالة والسلم الاجتماعي في مختلف مناطق المملكة أو أي جزء منها. 3. على مجلس الوزراء إعادة النظر ببدل الإجارة بالنسب المئوية التي يراها محققة للعدالة والسلم الاجتماعي في مختلف مناطق المملكة أو أي جزء منها كل خمس سنوات وفقا للنظام الصادر بمقتضى أحكام هذا القانون. 4. تسري أحكام هذه المادة على الدعاوى المنظورة التي لم يفصل بها بحكم قطعي قبل تاريخ نفاذ هذا القانون أما الدعاوى التي فصل بها بموجب أحكام القانون رقم (22) لسنة 2011 المتعلقة ببدل اجر المثل فلا تسري عليها الزيادات المنصوص عليها في هذه المادة قبل مرور عشر سنوات من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون".

وإن انتهاء المدة المحددة في عقد الإيجار لا يؤدي إلى إنهاء العقد ما دام المُسْتأجِر مستمرا في إشغال المأجور وموفيا بالتزاماته الاتفاقية والقَانُونيَّة كافة بما في ذلك دفع الأجرة ولا يجوز إنهاؤه إلا بتوافر إحدى حالات الإخلاء المنصوص عليها في القانون وذلك لأن حق استمرار المُسْتأجِر في إشغال العين المؤجرة مستمد من القانون وليس من العقد([1]).

2.1.2 نطاق سريان الامتداد القانوني والتمييز بينه وبين التجديد الضمني

سنتناول نطاق سريان الامتداد القانوني لعقد الإيجار، ونعرض للمفارقة بين الامتداد والتجديد الضمني، وذلك على النحو الآتي:

أولا: نطاق سريان الامتداد القانوني لعقد الإيجار

يطبق سريان الامتداد القانوني لعقد الإجارة في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُرْدُنيّ على جميع العقارات المشمولة بالامتداد القانوني لعقد الإيجار في الأردن باستثناء المنصوص عليه، دون المنقولات، وكما ورد في المادة (3) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُرْدُنيّ:" تطبق جميع أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة في المملكة".

ويظهر أن جميع العقارات المؤجرة للسكن في الأردن مشمولة بقانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين، وكذلك المحلات المؤجرة للاستغلال التجاري، والعقارات المؤجرة لممارسة

[1]) العقايلة، آفاق الحماية القانونية للمؤجر والمستأجر، ص229.

المهن الحرة، كالمحاماة والطب والهندسة، والنقابات، والجمعيات والدوائر الحكومية([1]).
ولكن يستثنى من ذلك ما يأتي([2]):
أ.العقارات المؤجرة لأغراض الاستغلال الزراعي، أو تربية الحيوان.

ويقصد بذلك الأراضي الزراعية التي تؤجر لزراعة الحبوب، والأشجار المثمرة، والمشاتل الزراعية، ويطبق عليها إيجار الأراضي الزراعية في القانون المدني، وقانون الإصلاح الزراعي. وأما العقارات المؤجرة لتربية الحيوان فيقصد بها محلات حفظ الحيوان، وإطعام الدواجن، والرعي([3])، وبهذا جاء قرار محكمة التمييز الأُردُنيّة أن العقار المؤجر كمزرعة دواجن لا تطبق عليه أحكام قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين؛ لأن هذا العمل يعد من الأعمال الزراعية([4]).

ب. العقارات أو الأجزاء منها التي يقدمها الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون للعاملين لديهم لغايات السكن بحكم ارتباطهم بالعمل لدى أولئك الأشخاص وبسببه سواء أكان السكن مقدما مقابل بدل إجارة أو دونه، أو كان من قبيل الامتياز أو الحق الناجم عن العمل أو المرتبط به أو كان جزءا من الأجر أو لم يكن كذلك، ويعتبر حق أشغال العقار المعني في أي حالة من هذه الحالات منتهيا حكما بانتهاء ارتباط العامل بالعمل الذي قدم له السكن بسببه على أن يعطى مهلة ثلاثين يوما لإخلاء العقار.

ج. العقارات أو الأجزاء منها التي تملكها الحكومة أو المؤسسات العامة أو البلديات أو المجالس القروية أو مجالس الخدمات المشتركة التي تؤجر بموجب عقود لاستثمارها مثل الفنادق والصالات وأماكن العرض والبيع فيها ودور السينما والمتنزهات والمطاعم وغيرها.

---

[1]) مومني، الامتداد القانوني لعقد الإيجار، ص20-21

[2]) قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994

[3]) النداوي، آدم وهيب، العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، قانون المالكين والمستأجرين لسنة 1994، عمان، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 1999، ص268

[4]) قرار محكمة التمييز (حقوق)، 92/217، 1994، ص2552

فلا تخضع هذه العقارات لقانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين بوصفها مصالح عامة، وتقضي المصلحة أن توفر لها فرص النمو، كالاستراحات التي تملكها الحكومة([1]).

د. أي جزء من العقار يؤجر لشخص أو أشخاص بهدف تقديم الخدمات للعقار أو للمنتفعين به.

هـ.البيوت والطوابق والشقق التي تؤجر مفروشة.

ونلاحظ من خلال المادة الثالثة من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُرْدُنيّ تقسيم العقارات إلى قسمين، قسم يطبق عليها الامتداد القانوني وهي العقارات المؤجرة للسكن سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة، والعقارات المؤجرة للاستغلال التجاري، سواء أكانت أراضي، أم مخازن، أم محلات تجارية والموجودة ضمن حدود البلديات والمجالس القروية، وكذلك العقارات المؤجرة لممارسة المهن الحرة؛ كالجمعيات والنقابات والدوائر الحكومية([2]). وأما القسم الثاني فلا يدخل ضمن الامتداد القانوني والمذكور استثناء في قانون إيجار العقار في نفس المادة السابقة، كون هذه الأشياء تؤجر لمدة محددة، ويطبق عليها القواعد الخاصة في القانون المدني، وقانون الإصلاح الزراعي على العقارات المخصصة لأغراض الاستغلال الزراعي، أو تربية الحيوان، أو غيرها كما في المادة الثالثة من قانون إيجار العقار([3]).

ثانيا: التمييز بين الامتداد القانوني لعقد الإيجار والتجديد الضمني

يتميز الامتداد القانوني لعقد الإيجار عن التجديد الضمني في الأمور الآتية([4]):

1. يتم الامتداد القانوني لعقد الإجارة بقوة القانون إذا رغب المُسْتأجِر البقاء فيه، بخلاف التجديد الضمني فلا يتم إلا برضا المتعاقدين.
2. التجديد الضمني لعقد الإيجار يعد عقدا جديدا برضا الطرفين، بخلاف الامتداد القانوني لعقد الإيجار حيث يعد امتدادا للعقد السابق.

---

[1]) الخمرة، أنس حسن، شرح قانون المالكين والمستأجرين، عمان، الأردن، جمعية عمال المطابع التعاونية، 1983، ص21

[2]) مومني، الامتداد القانوني لعقد الإيجار، ص17

[3]) مومني، الامتداد القانوني لعقد الإيجار، ص20

[4]) العبيدي، علي هادي، شرح قانون المالكين والمستأجرين في ضوء محكمة التمييز، عمان، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2005، ص61-62

3. لابد من توافر الأهلية في طرفي العقد لدى التجديد، بخلاف التمديد.

ويشترط أيضا في التجديد الضمني:

أ. أن تكون مدة الإجارة قد انقضت.

ب. أن لا يكون قد حصل تنبيه من أحد العاقدين إلى الآخر برغبته في عدم التجديد.

ج. أن يبقى المُسْتأجِر في العين المؤجرة قاصداً تجديد الإجارة، فلا يكفي مثلا احتفاظ المُسْتأجِر بمفتاح العين المؤجرة إذا كان قد تركها، أو أخلاها.

د. أن يعلم المؤجر بذلك، وأن يسكت عليه مدة كافية للدلالة على موافقته على التجديد.

ومتى توافرت هذه الشروط الأربعة تجدد الإيجار تجديدا ضمنياً، وإلا امتنع هذا النوع من التجديد([1]).

مما سبق يتضح الفرق بين تمديد العقد وتجديده، من حيث الرضائية في التجديد وهذا يتطلب أن يكون عقدا جديدا، وقوة القانون في التمديد، مما يجعله امتدادا للعقد السابق، إضافة إلى اشتراط الأهلية في التجديد، ولا يحتاج إلى ذلك في التمديد.

2.2 نظام الزيادة النسبية على بدلات الإيجار

يتناول هذا المبحث نظام الزيادة النسبية على بدلات الإيجار، وذلك من خلال مطلبين، هما: المطلب الأول: ماهية بدلات الإيجار. والمطلب الثاني نظام الزيادة النسبية في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين، وذلك على النحو الآتي:

1.2.2 ماهية بدلات الإيجار

نحاول في هذا المطلب بيان مفهوم بدلات الإيجار، والشروط الواجب توافرها في الأجرة، وذلك على النحو الآتي.

[1]) مرقس، سليمان، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، القاهرة، 1993، المجلد2، ص701-703

أولا: مفهوم بدلات الإيجار

عرفت الأجرة بأنها: "العوض المالي الذي يجب على المُسْتأجِر أن يقدمه للمؤجر لقاء تمكينه من الانتفاع بالمأجور مدة محددة من الزمن وغالبا ما تكون الأجرة مقدرة بالنقود وتكون جدية وحقيقية"([1])، ويمكن تعريف أجرة العقار بأنها: "البدل النقدي أو العيني الذي يلتزم المُسْتأجِر بدفعه للمؤجر لقاء انتفاعه بالمأجور"([2]).

وقد عرف قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين رقم (11) لسنة 1994 وفقا لآخر تعديلاته بالمادة رقم (2) الإجارة بأنها: "البدل المتفق عليه بين المالك والمُسْتأجِر في عقد الإجارة، أو البدل الذي عينته لجنة الإيجارات بالاستناد إلى قوانين المَالِكِين والمُسْتأجِرين السابقة ويشمل الزيادة التي تطرأ بموجب هذا القانون"([3]).

إلا أن القانون المعدل للمالكين والمُسْتأجِرين رقم (14) لسنة 2013 قام بإلغاء التعريف الوارد في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين رقم (11) لسنة 1994 والاستعاضة عنه بالتعريف التالي: البدل المتفق عليه بين المالك والمُسْتأجِر في عقد الإجارة مضافاً إليه أي زيادة متحققة عليه بموجب أحكام هذا القانون وقوانين المَالِكِين والمُسْتأجِرين السابقة له"([4]).

أما بدل الإجارة: بدل إجارة العقارات المؤجرة لغايات السكن أو لغايات أخرى قبل 2000/8/31 مضاف إليه الزيادات القَانُونيَّة التي طرأت على هذا البدل بموجب التشريعات السابقة على نفاذ أحكام القانون المعدل لقانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين رقم (22) لسنة 2011 أو الزيادات التي طرأت على بدل الإجارة بالاتفاق بين المالك والمُسْتأجِر في أي وقت قبل نفاذ أحكام القانون المعدل لقانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين رقم (14) لسنة 2013([5]).

---

[1]) النداوي، شرح القانون المدني: العقود المسماة، ص138.

[2]) العقايلة، آفاق الحماية القانونية للمؤجر والمستأجر، ص237.

[3]) المادة رقم (2) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني رقم (11) لسنة 1994 .

[4]) المادة (2) من القانون المعدل للمالكين والمستأجرين الأردني رقم (14) لسنة 2013.

[5]) المادة (2/أ) من نظام الزيادات النسبية على بدل الإجارة رقم (78) لسنة 2013. المنشور في الجريدة الرسمية رقم(5256) بتاريخ 2013/11/24. ص5196.

من خلال تعريف قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين رقم (11) لسنة 1994، والقانون المعدل رقم (14) لسنة 2013 نجد قصورا في وضع عبارة بدل الإجارة وتعريفها نظرا للبعد القصير بها كمدلول مناسب لإعطاء حق لمن تعول عليه المنفعة في بدل الإيجار فقد كان على المُشَرِّع أن يضع خلال السياق كلمة بدل المثل الحالي لقيمة الإجارة حتى يحق بدل مناسب لحقبة زمنية مختلفة، لأننا نجد أن المُشَرِّع ومن خلال هذه التعريفات غرق في ترسبات سابقة ومتتالية على مسألة قانونية عاملا على نقلها من فترة لأخرى.

أما بالنسبة لزمان استحقاق الأجرة فقد نصت المادة (12) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين رقم (11) لسنة 1994 بصيغته المعدلة رقم 30 لسنة 2000 على أنه: "إذا لم تكن كيفية دفع بدل الإجارة مبينة في العقد فتعتبر الأجرة مشاهرة وتدفع في بداية كل شهر من أشهر العقد"، وهذا عكس المادة (667) من القانون المدني الأُردُنيّ رقم (43) لسنة 1976 ويجوز الاتفاق ما بين الأطراف أن تدفع الأجرة كل شهرين أو ثلاثة أو غير ذلك، وتساهل المؤجر بعملية قبض الأجرة في أوقات غير المتفق عليها بالتأخير أو التقديم عن الموعد المحدد لا تشكل تعديلا على العقد.

ثانيا: الشروط الواجب توافرها في الأجرة

أما عن الشروط الواجب توافرها في الأجرة فهي:

1. أن تكون الأجرة مالاً مشروعاً: نصت المادة (1/664) من القانون المدني الأُردُنيّ رقم (43) لسنة 1976 على أنه: " يجوز أن يكون بدل الإيجار عينا أو دينا أو منفعة وكل ما صلح ثمنا في البيع" فلم يشترط القانون في الأجرة أن تكون من النقود، لذا يجوز أن تكون من الأشياء القيمية أو المثلية أو المنافع بشرط أن تكون من الأموال التي يجيز القانون التعامل فيها، فلا يجوز أن تكون الأجرة من الأموال المسروقة أو المواد المخدرة التي يحظر القانون التعامل بها([1]).
2. أن تكون الأجرة حقيقية وجدية: نصت المادة (1/664) من القانون المدني الأُردُنيّ رقم (43) لسنة 1976 على أنه: " يجب أن تكون الأجرة حقيقية لا صورية، فإن كانت كذلك كان العقد باطلا". ويستمد هذا الشرط من شرط وجود

[1]) العبيدي، العقود المسماة: البيع والإيجار، ص240.

المحل، إذ يجب أن تكون الأجرة المتفق عليها بين الطرفين حقيقية؛ أي انصرفت إرادة المُسْتأجِر إلى دفعها وانصرفت إرادة المؤجر إلى استيفائها. أما إذا كانت صورية، ففي هذه الحالة يكون العقد في ظاهره إيجاراً ولكنه يستر عقد آخر هو الإعارة.

3. أن تكون الأجرة معلومة: إن طريقة تعيين الأجرة تكون حسب نوعها، فإذا كانت من النقود يكفي في تعيينها ذكر النوع والمقدار، وإن كانت من الأموال المثلية فيجب بيان النوع والوصف والمقدار، أما إذا كانت من الأموال القيمية فيكون تعيينها بذكر الأوصاف الميزة لها.

2.2.2 نظام الزيادة النسبية على الأجرة في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين

عندما أقر المُشَرِّع الأُرْدُنيّ مبدأ الامتداد القانوني لاحظ أن استمرار المُسْتأجِر بإشغال المأجور يؤدي إلى حرمان المالك من الانتفاع بعقاره طيلة مدة الامتداد القانون لذلك أقدم على زيادة الأجرة بنسب معينة وسمح للمالك بتقاضي بدل الخلو ومنحه الشرعية باعتباره أحد مصادر الدخل([1]).

ولمّا تدخل المُشَرِّع لصالح المُسْتأجِر فإنه لم يهمل مصلحة المؤجر فتدخل لإنصافه ووضع نسبا معينة يتم على أساسها تحديد الحد الأقصى للأجرة وذلك لكي يستطيع المؤجر الحصول على الأجرة التي تتناسب مع الظروف الاقتصاديَّة الجديدة وفي ظل ارتفاع الأسعار وتكاليف المعيشة، فأراد بذلك حماية المؤجر بغية تشجيعه على الاستثمار في قطاع الإسكان وبهدف تحقيق التوازن الاقتصادي([2])، ولتحقيق المزيد من الحماية للمؤجر أجاز المُشَرِّع له وللمُسْتأجِر الاتفاق على أجرة تزيد على تلك النسب واعتبر هذا الاتفاق ملزما كما لو أنه تقرر بموجب قانون([3]).

وقد ميز المُشَرِّع الأُرْدُنيّ بين عقود الإيجار المبرمة لغايات السكن والمبرمة لغايات أخرى غير السكن، دون حصر هذه الغايات، كأن يكون الإيجار تجارية، أو

[1]) العقايلة، آفاق الحماية القانونية للمؤجر والمستأجر، ص237.

[2]) المادة (14/ز) قانون المالكين والمستأجرين.

[3]) العقايلة، آفاق الحماية القانونية للمؤجر والمستأجر، ص238.

صناعية، أو تعليمية، أو مكاتب لممارسة بعض المهن الحرة، ولم يبين المُشَرِّع سبب هذا التمييز والتفريق بين العقود المبرمة لغايات السكن، وتلك المبرمة لغايات أخرى، ويبدو أن السبب يعود إلى أن السكن أمر مهم في حياة المُسْتأجِر وأسرته، وتوفير الراحة والاستقرار.

ويلاحظ على الامتداد القانوني لعقد الإيجار أن المُشَرِّع الأُرْدُنيّ تأثر بمطالب المؤجرين تارة، وتأثر بمطالب المُسْتأجِرين تارة أخرى، حيث استجاب عام 2000 لمطالب المؤجرين، وأصدر تعديلا لقانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين، نص بمقتضاه على أن: " جميع العقود المبرمة قبل صدور القانون المعدل والتي كانت تخضع للامتداد القانوني تنتهي بتاريخ 2010/12/31، أما العقود التي تبرم بعد نفاذ القانون المعدل فتحكمها شروط العقد المتفق عليه، وينقضي الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها، "وإن المُشَرِّع قد أخل بمركز قانوني كان يتمتع به المُسْتأجِر، يتمثل في حقه في الاستمرار في الانتفاع بالعين المؤجرة، وذلك بالاستناد للقانون، وقد رتب أموره سواء في سكنه أو في محله التجاري على أن هنالك امتدادا بقوة القانون، ولا يمكن إلزامه بإخلاء العين المؤجرة، إلا إذا تحققت حالة من حالات الإخلاء المنصوص عليها في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين"([1]).

أما من حيث تأثر المُشَرِّع بمطالب المُسْتأجِرين فقد جاء ذلك في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين المعدل رقم (17) لسنة 2009 حيث قام بتعديل نص المادة (5) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين، الذي يقضي بانتهاء جميع العقود المبرمة قبل 2000/8/30 بتاريخ 2010/12/31 بحيث تنتهي بتواريخ لاحقة يستمر بعضها حتى تاريخ 2015/12/31.

وقد ترك قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين مسألة تحديد مقدار الأجرة لإرادة الطرفين، ولكنه أضاف بعض الزيادات على بدلات إيجار العقارات المؤجرة قبل 1976/1/1 نظرا لضآلة هذه البدلات. ويعود السبب في بروز هذه المشكلة إلى تطبيق مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار الذي تبنته قوانين الإيجار الخاصة، إذ أن

[1]) العويدي، أحمد علي؛ وهياجنة، عبدالناصر زياد، الأحكام الجدية في قانون المالكين والمستأجرين الأردني المعدل رقم (17) لسنة 2009، مجلة الشريعة والقانون، العدد(48)، 2011، ص132.

عقد الإيجار لا ينتهي بنهاية المدة المتفق عليها وإنما يمتد بحكم القانون لمدة غير محددة بحيث تصبح الأجرة التي كانت مناسبة وعادلة وقت إبرام العقد بخسة أو تافهة بسبب اضطراب سعر النقد أو حدوث موجات من التضخم الاقتصادي، وعدم استطاعة المؤجر من رفع الأجرة([1]).

والزيادات التي أوردها هذا القانون هي:

أ. العقارات المؤجرة لغير أغراض السكن ولغير الجهات الحكومية والهيئات التي لا تستهدف الربح.

1. يضاف إلى بدل الإيجار الأصلي للعقار ما نسبته (30%) منه عن كل سنة استمر فيها الإيجار قبل تاريخ 1955/1/1.
2. يضاف إلى بدل الإيجار الأصلي للعقار ما نسبته (20%) منه عن كل سنة استمر فيها الإيجار من 1955/1/1 وحتى 1965/1/1.
3. يضاف إلى بدل الإيجار الأصلي للعقار ما نسبته (10%) منه عن كل سنة استمر فيها الإيجار من 1965/1/1 وحتى 1975/12/31.

ب. العقارات المؤجرة للجهات الحكومية والهيئات التي لا تستهدف الربح: يضاف إلى بدل الإيجار الأصلي للعقار ما نسبته (75%) من الزيادات الواردة في الفقرة (أ) والعلة في ذلك أن هذه الجهات تقدم خدمة عامة.

ت. العقارات المؤجرة لغرض السكن:

يضاف إلى بدل الإيجار الحالي ما نسبته (50%) من الزيادات الواردة في الفقرة(أ). والعلة في ذلك أن السكن من الحاجات الأساسية للإنسان.

وقد أشارت الفقرة (د) من المادة (14) إلى أنه إذا تم تعديل بدل الإيجار بموجب اتفاق فإنه يكون ملزما للطرفين إذا كان أكثر مما تحدده الفقرات السابقة، وإذا كان أقل يعدل ليصبح مساويا لما تقضي به هذه الفقرات([2]).

---

[1]) جاء في قرار محكمة التمييز (حقوق): أن الشرط الوارد في عقد الإيجار والقاضي برفع بدل الإيجار بعد أربع سنوات من ابتداء الإجارة هو شرط تعسفي وضع بقصد التحايل على حكم قانون المالكين والمستأجرين وهو باطل. قرار محكمة التمييز (حقوق) 86/172 صفحة 926 سنة 1988.

[2]) العبيدي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين في ضوء قضاء محكمة التمييز، ص58.

يلاحظ على الزيادات التي اقرها المُشَرّعِ أنها دائما تحسب على أساس الأجرة الأصلية للعقار وتضاف إلى الأجرة الأصلية أيضا باستثناء العقارات المؤجرة لغرض السكن التي تضاف فيها الزيادة إلى الأجرة الحالية، ويلاحظ أن المُشَرّعِ قد ناقض نفسه بشأن العقارات المؤجرة لغرض السكن، فمن جهة نسبة الزيادة التي أقرها في هذه العقارات أقل من العقارات الأخرى وذلك تقديرا منه لحاجة الناس الماسة للسكن، إلا أنه من جهة أخرى اشترط إضافة هذه الزيادة إلى الأجرة الحالية التي غالبا ما تكون أكثر من الأجرة الأصلية.

وحرصا من المُشَرّعِ الأُردُنيّ على تحقيق التوازن في عقد الإيجار مع الأخذ بنظر الاعتبار تغير الظروف، فقد منح مجلس الوزراء صلاحية النظر في زيادة بدلات الإيجار أو إنقاصها بالنسبة المئوية التي يراها محققة للعدالة والصالح العام، وذلك مرة واحدة أو أكثر كل خمس سنوات واعتبارا من تاريخ نفاذ هذا القانون (المادة 17) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين.

كما أنه أجاز للمحكمة إذا رأت وجود غبن يلحق بالمؤجر في عقود الإيجار التي تشمل الماء والكهرباء وغير ذلك من الخدمات أن تحكم بتقدير قيمة تلك الخدمات الملحوظة حين العقد وتفرقها عن الأجرة وتلزم المُسْتأجِر بها(المادة (18/ج) قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين.

وأضاف القانون المعدل لقانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين رقم (30) لسنة 2000 ثلاث فقرات جديدة إلى المادة (14) وهي:

1. الفقرة (ه) وقد نصت على أنه: " يضاف إلى بدل إجارة العقارات المؤجرة قبل تاريخ 1975/12/31 الذي تم تحديده طبقا لأحكام الفقرات 0أ) و(ب9 و(ج) و(د) من هذه المادة ما نسبته (5%) خمسة بالمائة من بدل الإجارة السنوي المحدد عن كل سنة استمرت فيها الإجارة من تاريخ 1976/1/1 حتى تاريخ 1990/12/31 ولو طبقنا. وإن الزيادة الجديدة هي زيادة واحدة بالنسبة لجميع العقارات؛ أي دون تمييز بين عقارات مؤجرة للحكومة وعقارات مؤجرة لغرض السكن وعقارات أخرى، إلا أن نسبة هذه الزيادة تختلف بحسب ما إذا كان العقار مؤجرا قبل 1976/1/1 أو ليس قبل هذا التاريخ(248).

2. الفقرة (و) وقد نصت على أنه: "يضاف إلى بدل الإجارة المحدد في العقود التي تمت خلال المدة الواقعة بين تاريخ 1976/1/1 وتاريخ 1990/12/31 ما نسبته (3%) ثلاثة بالمائة من ذلك البدل عن كل سنة استمرت فيها الإجارة خلال هذه المدة" فلو استأجر شخص عقارا بتاريخ 1976/1/1 ببدل إيجار سنوي مقداره 360 دينار فإن عقده لا يكون خاضعا للزيادة الواردة في المادة(14/أ، ب، ج، د) وإنما يكون خاضعا للزيادة الواردة في الفقرة (و).
3. الفقرة(ز) وقد نصت على أنه: "إذا عدل بدل الإجارة بالاتفاق بين المالك والمُسْتأجِر بحيث أصبح أكثر مما هو محدد في الفقرتين (هـ) و(و) من هذه المادة فيعتبر هذا البدل ملزما للمُسْتأجِر والمالك وكأنه محدد بمقتضى أحكام أي منهما، أما إذا كان البدل أقل مما هو محدد في الفقرتين المذكورتين فيتم تعديله بحيث يصبح مساويا لما تقضي به أحكامهما".

وقد أورد المُشَرِّع الأُرْدُنيّ إصدار نظام للزيادة على بدلات الإيجارة صادر بموجب الفقرة (أ) من المادة (5) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين وتعديلاته رقم 11 لسنة 1994، فقد نصت فقد نصت المادة (أ) على أنه: "2. مع مراعاة الزيادات القَانُونيَّة التي طرأت على بدل الإجارة للعقارات المؤجرة قبل 2000/8/31 بموجب التشريعات السابقة على نفاذ أحكام هذا القانون أو بالاتفاق بين المالك والمُسْتأجِر، يضاف إلى بدل الإجارة لجميع تلك العقارات المؤجرة منها لغايات السكن أو لغايات أخرى زيادة نسبية عادلة يحددها مجلس الوزراء عند نفاذ أحكام هذا القانون وفق نظام يصدر لهذه الغاية على أن تكون هذه الزيادة محققة للعدالة والسلم الاجتماعي في مختلف مناطق المملكة أو أي جزء منها. 3. على مجلس الوزراء إعادة النظر ببدل الإجارة بالنسب المئوية التي يراها محققة للعدالة والسلم الاجتماعي في مختلف مناطق المملكة أو أي جزء منها كل خمس سنوات وفقا للنظام الصادر بمقتضى أحكام هذا القانون. 4.تسري أحكام هذه المادة على الدعاوى المنظورة التي لم يفصل بها بحكم قطعي قبل تاريخ نفاذ هذا القانون أما الدعاوى التي فصل بها بموجب أحكام القانون رقم (22) لسنة 2011 المتعلقة ببدل اجر المثل فلا تسري عليها الزيادات المنصوص عليها في هذه المادة قبل مرور عشر سنوات من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون".

يلاحظ من خلال نص هذه المادة أن مجلس الوزراء هو الجهة التي تحدد الزيادة النسبية بناء على نظام يصدر بهذا الخصوص، شريطة أن تكون هذه الزيادة محققة للعدالة والسلم الاجتماعي في كافة المناطق، وقد فصل هذا النظام.

3.2 انتقال حق الإيجار إلى أسرة المُسْتأجِر

يتناول هذا المبحث انتقال حق الإيجار إلى أسرة المُسْتأجِر، ويتناول هذا المبحث في مطلبين، هما: المطلب الأول: انتقال الامتداد القانوني في العقارات المؤجرة لغايات السكن. والمطلب الثاني: انتقال الامتداد القانوني في العقارات المؤجرة لغايات غير السكن. وذلك على النحو الآتي:

1.3.2 الطبيعة القَانُونيَّة لحق المُسْتأجِر

ينقسم الفقه القانوني في تحديد الطبيعة القَانُونيَّة لحق المُسْتأجِر، فقد ذهب جانب من الفقه إلى أن حق المُسْتأجِر حق عيني، في حين ذهب الرأي الغالب إلى أن حق المُسْتأجِر حق شخصي، وهناك جانب ثالث ذهب إلى أن هذا الحق هو حق شخصي وعيني([1])، ونتناول هنا الآراء الفقهية الثلاثة:

أولا: حق المُسْتأجِر حق عيني

يرى هذا الجانب من الفقه أن حق المُسْتأجِر الناشئ عن عقد الإيجار هو حق عيني، حيث إن عددا من السلطات يمكن للمُسْتأجِر أن يباشرها وهي لا تكون إلا لمن خوله القانون حقاً عينياً على الشيء، ويستدلون على ذلك بما يلي:

1. تمتع المُسْتأجِر بحق التتبع: ويستدلون بالمادة (691) من القانون المدني الأُرْدُنيّ، وهذه المادة تؤكد على نفاذ حق الإيجار بحق مشتري العقار في حال بيع العين المؤجرة طول مدة الإيجار، حيث يمتنع على المشتري إخراج المُسْتأجِر قبل انقضاء مدة عقد الإيجار أو إخلاءه منها، ما دام أن الإيجار ثابت التاريخ وسابق

[1]) الصده، عبدالمنعم، موجز البيع والإيجار، القاهرة، مكتبة القاهرة الحديثة، (د. ت)، ص28

على تاريخ بيع العين المؤجرة، وهذا من ميزات الحق العيني للمُسْتأجِر تتبع المأجور في أي يد تكون([1]).

2. يخول المستأجر ميزة التقدم، فحق المستأجر مقدم على حقوق الدائنين الحاجزين ومن يرسو عليه المزاد متى كان له تاريخ صحيح سابق على التنبيه بنزع الملكية في إجراءات نزع ملكية العقار ([2]).
3. إمكانية دفع المُسْتأجِر للتعرض المادي الصادر من الغير، ويستمد أصحاب هذا الرأي ذلك من المادتين (684 – 685) من القانون المدني الأُرْدُنيّ، فقد منحت هذه التشريعات للمُسْتأجِر حق دفع التعرض المادي بتمكينه من رفع دعوى مباشرة لصون حقه في الإيجار، وتمكينه من استيفاء المنفعة، وبحسب هذا الرأي يعني أن حق المُسْتأجِر هو حق عيني نافذ في مواجهة الكافة لأنه لو كان شخصيا لمنح المُشَرِّع المُسْتأجِر حق مطالبة المؤجر دفع هذا التعرض الصادر من الغير([3]).
4. يستمد هذا الرأي من قوانين التسجيل والشهر العقاري، وهم يرون بأن الحقوق العينية هي التي تسجل دون الحقوق الشخصية([4]).

ثانيا: حق المُسْتأجِر حق شخصي

يرى أصحاب هذا الرأي وهو الغالب في الفقه([5]) أن حق المُسْتأجِر ما هو إلا حق شخصي محض وليس حقا عينيا، وهم يقيمون رأيهم على أساس تفنيد أو نفي حجج أصحاب عينية حق المُسْتأجِر، وبذلك يثبتون الطبيعة الشخصية لهذا الحق، إضافة على الحجج القَانُونيَّة والتقليدية من جهة أخرى([6]).

أولا: تقليد حجج أهل عينية حق المُسْتأجِر

---

[1]) السنهوري، عقد الإيجار (إيجار الأشياء)، ص474

[2]) نصت المادة 1/1344 على: "الإجارة المنجزة الصادرة من الراهن لا تنفذ في حق المرتهن إلا إذا كانت ثابتة التاريخ قبل الرهن". انظر: العبيدي، العقود المسماة (البيع والإيجار)، ص329.

[3]) الفضل والفتلاوي، شرح القانون المدني الأردني، العقود المسماة، ص290

[4]) السنهوري، عقد الإيجار (إيجار الأشياء)، ص478

[5]) ديرانتون 4 فقرة 73 و17 فقرة 193، دي هلتس 2 الإيجار فقرة 135، مشار إليه في السنهوري، عقد الإيجار (إيجار الأشياء)، ص473 .

[6]) العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، ص330

يذكر أنصار الحق الشخصي أن التاريخ لا يسعف هذه الحجة، ذلك أن القانون الروماني كان دائما يعتبر حق المُسْتأجِر حقا شخصيا([1])، كما أن هذه الفكرة هي تطبيق لقاعدة الاستخلاف في الحقوق الشخصية، التي تقضي بأن الحق الشخصي إذا ارتبط بشيء بحيث كان من مستلزماته، فإن ملكيته تنتقل إلى الخلف الخاص متى كان الخلف عالما بها وقت انتقال الشيء إليه، مع أن هذه القاعدة لها تطبيق خاص في عقد الإيجار إذ لا يشترط علم الخلف من أجل ثبات المركز القانوني للمُسْتأجِر([2]). أما فيما يخص حق التقدم أو الأولوية، فإن المقصود منه كما يرى جانب من الفقه أن المادة (684) من قانون المرافعات الفرنسي المستند إليه لإثبات ميزة التقدم، ما هي إلا تطبيق لنص المادة (1743) من القانون المدني الفرنسي وأن الإيجار ثابت التاريخ وسابق على البيع بالمزاد، ومن هنا فإن الإيجار ينفذ في حق المشتري أو الذي رسا عليه المزاد عند بيع العقار المؤجر، والأمر ذاته في القانون المصري([3]). غير أن جانبا من الفقه يرى بأن سبب التقدم يأتي من اختلاف محل الالتزام بين المُسْتأجِر لكونه دائن بالتزام بعمل، في حين أن الدائنين الحاجزين هم دائنون بمبالغ من النقود، ولا يتصور هذا الجانب التزاحم بين التزامن تختلف طبيعة كلاهما، ويرى في موضع أخر بأن المُشَرِّع الأُردُنيّ يختلف عن كلا المُشَرِّعين الفرنسي والمصري من حيث إن الإيجارة المنجزة الصادرة من الراهن لا تنفذ في حق المرتهن إلا إذا كانت ثابتة التاريخ([4]).

أما فيما يتعلق بدفع التعرض المادي الصادر من الغير، فمبعثه أن لكل شخص دفع التعرض المادي الصادر من الغير بوسائله الممنوحة له قانونا، وفي الإيجار فالمُسْتأجِر الذي يتعرض له شخص من الغير في الانتفاع كان يضع الغير يده على المأجور ليس مبعثه أن للمُسْتأجِر حق عيني، وإنما مبعثه أن لكل إنسان حق دفع كل تعرض يقع من الغي يؤدي إلى الإضرار به([5]).

---

[1]) السنهوري، عقد الإيجار (إيجار الأشياء)، ص475

[2]) الفضل والفتلاوي، شرح القانون المدني الأردني، العقود المسماة، 289–290

[3]) السنهوري، عقد الإيجار (إيجار الأشياء)، ص475

[4]) العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار، ص330

[5]) السنهوري، عقد الإيجار (إيجار الأشياء)، ص477

وفيما يتعلق بالتسجيل وهو حجة لا يمكن الاستناد إليها في ظل القانون المدني وقانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُرْدُنيّين، إذ لا يسجل عقد الإيجار في الأردن مهما طالت مدته([1]). يلاحظ أن أنصار شخصية حق المُسْتأجِر يرون أن بتفنيد هذه الحجج فلا مجال للقول بعينية حق المُسْتأجِر وأنه لا مناص من شخصيته.

ثالثا: حق المُسْتأجِر حق شخصي يتميز بطابع خاص

يرى جانب من الفقه القانوني([2]) أن حق المُسْتأجِر هو حق شخصي غير أن له طبيعة خاصة، تتأتى من العلاقة التي تربط المُسْتأجِر بالعين المؤجرة، إذ أنه حائز للعين المؤجرة ولا يستطيع الانتفاع بها ما لم تحصل هذه الحيازة، ومن ثم فالطبيعة الخاصة تصل إلى حد تقرير بعض الميزات للمُسْتأجِر ذات طبيعة عينية كميزة التتبع والأولوية، فكون حق الإيجار ينفذ في مواجهة الدائنين الحاجزين بل وبعض التشريعات تذهب إلى تأييد حق الإيجار من خلال فكرة امتداد القانوني الذي يشكل حق الملكية كما هو الحال في القانون المصري والفرنسي وحتى القانون المدني الأُرْدُنيّ، غير أن قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين جعل مدة الإيجار إلى نهاية المدة المتفق عليها، وفي حال عدم وجود اتفاق صريح أو ضمني فيمتد إلى مدة إيجارية مماثلة ولمرة واحدة([3]).

2.3.2 انتقال الامتداد القانوني في العقارات المؤجرة لغايات السكن

تتعرض المادة السابعة من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين في باب العقار المؤجر لغايات السكن إلى حالتين: الحالة الأولى: وفاة المُسْتأجِر. أما الحالة الثانية فهي ترك المُسْتأجِر المأجور بسبب الطلاق التعسفي أو الانفصال الكنسي.

أولا: وفاة المُسْتأجِر وأثره على نقل حق الإيجار

تنص المادة (709) من القانون المدني الأُرْدُنيّ على أنه: " 1.لا ينتهي الإيجار بوفاة أحد المتعاقدين. 2. إلا أنه يجوز لورثة المُسْتأجِر فسخ العقد أذا أثبتوا أن

---

[1]) السنهوري، عقد الإيجار (إيجار الأشياء)، ص478

[2]) الصدة، موجز البيع والإيجار، ص28، فهو يرى بأن حق المستأجر يقع في منطقة وسطى بين الحق العيني والشخصي. وانظر أيضا: السنهوري، عقد الإيجار(إيجار الأشياء)، ص480-481، فهو يرى أنه من المرغوب فيه منح المستأجر بالإضافة إلى الحق اشخصي حقا عينيا.

[3]) المادة (1/5 و2)، قانون المالكين والمستأجرين الأردني.

أعباء العقد قد أصبحت بسبب وفاة موروثهم أثقل من أن تتحملها مواردهم أو تجاوز حدود احتياجاتهم". وورد في المادة (7) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين رقم (14) لسنة 1994: "أ -تنتقل حقوق الإجارة في العقار المؤجر لغايات السكن بعد وفاة المُسْتأجِر إلى أفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته، أما العقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن فتنتقل حقوق الإجارة في العقار إلى الأصول والفروع من ورثته والى زوجته وتنقطع حقوق الزوجة في الإيجارة عند زواجها من زوج آخر. ب. ينتقل حق الاستمرار في إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة مع أولادها أن وجدوا كمستأجرين أصليين في حالة صدور حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي أو انفصال كنسي حال ترك الزوج للمأجور". وعدلت هذه المادة كما ورد في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُرْدُنيّ رقم 22 لسنة 2011 وتعديلاته على أنه: "في العقار المؤجر لغايات السكن قبل 2000/8/31 فإنه يحق لأفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاة المُسْتأجِر الاستمرار في أشغال المأجور لمدة ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون أو من الوفاة. أما العقار المؤجر لغايات أخرى فيستمر ورثة المُسْتأجِر الشرعيين أو حدهم في إشغال المأجور لمدة ست سنوات على أن يراعى أجر المثل في كل الأحوال"([1]).

وحددت هذه المادة الأشخاص الذين ينتقل لهم الحق في الاستمرار بالانتفاع في المأجور عند وفاة المُسْتأجِر وحصرهم بأفراد أسرته المقيمين معه عند وفاته على أن يستمروا بهذا الانتفاع لمدة ثلاث سنين تبدأ من تاريخ الوفاة أو من تاريخ نفاذ هذا القانون، مع مراعاة أن المُشَرّعِ لا يشترط ليستمر أفراد أسرة المُسْتأجِر في الانتفاع بالمأجور أن يتولى مثلاً إعالتهم، وإنما اشترط فقط أن يكونوا من أفراد أسرته المقيمين معه عند وفاته، ومن ثم لا يستفيد أفراد أسرة المُسْتأجِر غير المقيمين معه عند وفاته من الاستمرار في إشغال المأجور([2])، ومن جهة أخرى يلزم الأشخاص الذين انتقل لهم الانتفاع بالمأجور باجر مثله.

[1]) نصت المادة 7/أ من قانون المالكين والمستأجرين رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته على أنه تنتقل حقوق الإيجار في العقار المؤجر لغايات السكن بعد وفاة المستأجر إلى أفراد أسرته الذين يقيمون معه في العقار عند وفاته.

[2]) قرار محكمة التمييز (حقوق) 2003/441 فصل 2003/5/28 عدالة.

أمام سكوت قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين عن تحديد المقصود بأسرة المُسْتأجِر المتوفى الذين ينتقل لهم الامتداد القانوني، فهنا وجب الرجوع إلى القانون المدني الأُرْدُنيّ الذي تعرض إلى تحديد أقارب الشخص([1])، وإن ذلك أن الحكم الوارد في المادة السابعة من قانون رقم (22) لسنة 2011 لم يختلف عن الحكم الوارد في قانون رقم (11) لسنة 1994 باستثناء أن المُشَرِّع أجاز للمستفيدين من الامتداد القانوني في ظل قانون رقم (22) لسنة 2011 أن يستمروا في الانتفاع بالمأجور لمدة ثلاث سنين من تاريخ الوفاة، أو من تاريخ نفاذ القانون المذكور على أن يدفعوا للمالك أجر مثل منفعة المأجور الذي انتقال لهم حق الانتفاع به، ويبدو أن المُشَرِّع الأُرْدُنيّ وجد أن تحديد مدة الانتفاع بثلاث سنوات تلحق الضرر في حق انتفاع الورثة؛ لذا عدلت هذه المادة في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين رقم (14) لسنة 2013: "أ.يستمر حق أفراد أسرة المُسْتأجِر الذين كانوا يقيمون معه في المأجور قبل وفاته في العقارات المؤجرة لغايات السكن قبل 2000/8/31 في إشغال المأجور وفقا لأحكام هذا القانون. كما يستمر حق ورثة المُسْتأجِر الشرعيين أو أحدهم وزوجته في إشغال العقارات المؤجرة لغير غايات السكن، على أن تنقطع حقوق الزوجة المتوفى عنها زوجها في الاستمرار بإشغال المأجور حال زواجها من آخر.

وبناء على ذلك فقد اختلف في الرأي حول أسرة المُسْتأجِر:

الأول: يرى أن أسرة المُسْتأجِر هي كل من كان معه من أصول أو فروع أو زوجة أو إخوان أو أولاد، ومن كانوا في ولايته أو وصايته من المحجور، وكل من يجمعهم أصل مشترك([2])، واستند هذا الرأي إلى قرار محكمة التمييز أنه: "يستفاد من أحكام المادة (7) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين أن المستفيدين لغايات السكن من ميزة الامتداد القانوني بعد وفاة المُسْتأجِر هم أفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته، وعليه وحيث أن المُسْتأجِر الأصلي هو الجد ومن ثم انتقلت الإجارة إلى الجدة بعد وفاته

[1]) نصت المادة (34) من القانون المدني الأردني على أنه "1. تتكون أسرة الشخص من ذوي قرباه. 2. ويعتبر ذوي القربى كل من يجمعهم أصل مشترك.

[2]) محمود جلال أحمد، التبسيط في شرح القانون المدني الأردني العقود المسماة البيع والإيجار، جمعية عمال المطابع التعاونية، (د.ت)، 398/4.

واستمرت الجدة بصفة مستأجرة أصلية ومعها أبناء ابنها القاصرين كونها حاضنة لهم واستمروا في العيش مع الجدة حتى وفاتها فإنهم يعتبرون من أسرة الجدة والجد حسب تعريف الأسرة في المادة (31) من القانون المدني الأُرْدُنيّ([1]).

الثاني: يرى أن التعريف الذي يعطيه القانون المدني الأُرْدُنيّ للأسرة تعريف موسع لا يتفق والغاية من تشريع الامتداد القانوني لعقد الإيجار([2])، واستند هذا الرأي إلى ما قررته محكمة التمييز عندما قضت أن" المقصود بأسرة المُسْتأجِر ليس من يجمعهم أصل مشترك وإنما المقصود المعنى الضيق أي عائلة الشخص الذي يتوجب على المُسْتأجِر ضمهم وإعالتهم معه كعائلة واحدة([3]).

يتضح من أحكام المادة (7) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين أنها منحت لأفراد أسرة المُسْتأجِر المتوفى الاستفادة من الاستمرار القانوني لعقد الإجارة متى كانوا من أفراد أسرته ويقيمون معه عند وفاته، ومن ثم لا يشترط أن يكون المُسْتأجِر معيلاً لهم، ولا يشترط أن يكونوا ساكنين معه لفترة محددة قبل الوفاة، علاوة على أن المُشَرِّع لم يحدد درجة أقارب المُسْتأجِر الذين ينتقل لهم الامتداد القانوني لعقد الإجارة، وعليه إذا انتهت العلاقة الزوجية قبل الوفاة بالطلاق البائن، فلا يستفيد من الامتداد القانوني أقارب المُسْتأجِر المتوفى من حيث زوجته المطلقة، على انه إذا كانت والدة أو والد الزوجة يقيمون مع زوج ابنتهم المُسْتأجِر عند وفاته، فنعتقد أن الامتداد القانوني لعقد الإجارة

---

[1]) قرار محكمة التمييز (حقوق) 93/1441 ص2972 مجلة نقابة المحامين لسنة 1994. وتميز 88/879 ص1754 مجلة نقابة المحامين لسنة 1990. لا يلزم المستأجر بتعداد أو بتسمية أفراد عائلته عند إبرام عقد الإيجار مع المالك إذ العبرة في ذلك للواقع سواء علم المؤجر بعدد أفراد أسرة المستأجر أم لم يعلم ما لم نص الاتفاق على غير ذلك. تعتبر شقيقة الزوجة التي عاشت في كنف زوج شقيقتها كفرد من أفراد أسرته قبل الإجارة وبعدها وأشغلت المأجور معهم في بداية العقد حتى وفاة المستأجر، تابعة للمستأجر وتستمد حقها في الإشغال أثناء حياة المستأجر من عقد الإيجار ولا تعتبر من الغير الذي يحتاج إلى موافقة خطية مستقلة من المالك كشرط المادة 5/ج/3 من قانون المالكين والمستأجرين رقم 29 لسنة 1982 ، كما إن استمرارها في إشغال المأجور بعد وفاة المستأجر يستدل على حق الانتقال شأنها في ذلك شأن باقي أسرة المستأجر عملا بأحكام المادة السابعة من القانون المذكور والتي تنص على أن حقوق الإجارة في العقار المؤجر لغايات الفقرة (د) من تلك المادة.

[2]) غضية، صالح، الامتداد القانوني لعقد الإيجار: دراسة مقارنة، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأردنية، عمان، الأردن، 1999، ص82–83 .

[3]) قرار محكمة التمييز (حقوق) 93/1120 مجلة نقابة المحامين لسنة 94 ص2891.

ينتقل لهم بالرغم من تحقق وفاة ابنتهم قبل وفاة زوجها، شريطة أن تكون قد توفيت والعلاقة الزوجية بينهما قائمة، ويعتقد أنه إذا سُمِح لوالدة أو والد زوجة المُسْتأجِر التي توفيت وبقيا يسكنان مع صهرهما كونهما بحاجة إلى عناية، واجزنا لهما الاستمرار بالانتفاع في المأجور حتى توفى المُسْتأجِر متى ثبت أنهما كانا يسكنان معه وقت الوفاة، فان هذا السماح بالسكن لا تستفيد منه أخت زوجة المُسْتأجِر المتوفية، وعلة ذلك أن أخت الزوجة تحل لزوج أختها عند وفاتها، على خلاف والدتها فهي محرمة بصورة أبدية على زوج ابنتها، أي أن الامتداد القانوني يستفيد منه المحرمات على سبيل التأبيد (كأصول الزوجة) متى توفي المُسْتأجِر وكانوا يقيمون معه وقت الوفاة، أما الأقارب بالمصاهرة الذين تزول صلة قرباهم بسبب زوال صلة القربى فهؤلاء لا يستفيدون من الامتداد القانوني لعقد الإجارة.

يتضح من أحكام هذه المادة أن المُشَرِّع لم يشترط مدة معينة لإقامة أفراد المُسْتأجِر المتوفى حتى تنتقل حقوق الإجارة لهم وإنما يشترط أن يقيم هؤلاء معه في العقار عند الوفاة، والمقصود بالإقامة هي الإقامة المستقرة المعتادة وانصراف إرادتهم إلى أن يكون هذا المسكن هو محل مأوى وثبات، أما إذا كانت الإقامة عرضية ومؤقتة فعندئذ لا يستفيد أفراد أسرته من الاستمرار في الانتفاع بالمأجور عند وفاة المُسْتأجِر كأن تقطن الابنة مع والدها لخلاف مؤقت مع زوجها أو لترعاه بسبب مرضه، ويجب أن تكون تلك الإقامة علنية ظاهرة على الملأ لا تشوبها خفية أو غموض حتى يحتج بها على المؤجر ([1]).

ذهب اتجاه إلى القول أنه لا يستفيد من الامتداد القانوني متى كان المُسْتأجِر الأصلي يدين بالدين المسيحي أو اليهودي في حين أن الوريث يدين بالإسلام، واستند هذا القول إلى أنه لا توارث بين المسلم وغير المسلم، ويرى أيضاً أن حقوق الإجارة لا تنتقل لمن كان وارثاً للمُسْتأجِر الأصلي ولكنه لا يعد من أصوله أو فروعه، كأن يتوفى

[1]) الأهواني، حسام الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار الأماكن، القاهرة، دار أبو المجد للطباعة، 1998، ص295.

المُسْتأجِر الأصلي ولم يكن له ولد فإن إخوته يكونون من الورثة وعلى الرغم من ذلك لا تنتقل إليهم حقوق الإجارة لأنهم ليسوا من الأصول أو فروع المُسْتأجِرين الأصلي([1]).

ويرى الباحث في هذا الرأي أن المُسْتأجِر متى كان مسلماً مثلاً في حين أن زوجته كانت مسيحية أو يهودية، فالإجارة تنتقل إلى الزوجة رغم اختلاف الدين بينهما ذلك أن الزوجة هي من أفراد أسرة المُسْتأجِر، بدليل أن القانون لا يشترط في السكن أن يدين أفراد أسرة المُسْتأجِر بذات دين المُسْتأجِر أو أن يكون وريثاً له، وإنما اشترط المُشَرِّع لانتقال الانتفاع المأجور المخصص للسكن أن يكون فرداً من أفراد الأسرة الذين يقيمون مع المُسْتأجِر عند وفاته، وأما في العقار المؤجر لغايات غير السكن فقد اشترط المُشَرِّع لانتقال حقوق الإجارة إلى أن يكون فروع أو أصول المُسْتأجِر من ورثته بالرغم من ضرورة إعادة النظر في موقف القانون الأُرْدُنيّ بشأن هذا الموقف القانوني.

واستقر الاجتهاد على أن من حق البنت المتزوجة العودة إلى بيت أهلها والسكن معهم بعد وفاة زوجها على أساس أنهم من المكلفون بإعالتها، وإذا تزوج ابن المُسْتأجِر وترك المأجور في حياة والده واشغل بيتاً آخر مع زوجته فإن حقه السكن في المأجور بعد ذلك يكون قد سقط، وليس له أن يعود بعد وفاة والده المُسْتأجِر ليسكن المأجور على اعتبار أن الحق الساقط لا يعود ما دام لم يثبت أن أرملة المُسْتأجِر التي لها الحق في البقاء في المأجور بعد وفاة زوجها هي التي سمحت لابنها بالاشتراك في إشغاله، وإنما الثابت أن هذا الابن قد عاد إلى المأجور لاعتقاده بأنه صاحب حق في الاشتراك بوصفه أحد الورثة لذلك فإن الحكم بالتخلية يجب أن لا يشمل الزوجة الأرملة بل يتعين أن يصدر ضد الابن المدعى عليه فقط([2]).

والانقطاع عن الإقامة لسبب عارض كالسفر للخارج بقصد الإعارة في العمل لا يمنع من الامتداد إذا عاد المستفيد وأقام مع المُسْتأجِر الأصلي إقامة مستقرة قبل الوفاة، أما إذا سافر ابن المُسْتأجِر إلى دولة معينة وتزوج وأقام في تلك الدولة فعندئذ لا يعد من عائلة المُسْتأجِر ومن ثم لا يستفيد من الامتداد القانوني لأنه أصبح ذو عائلة مستقلة([3]).

---

[1]) غضية، الامتداد القانوني لعقد الإيجار، ص105–107.

[2]) قرار محكمة التمييز (حقوق)1981/245، مجلة نقابة المحامين لسنة 1981، ص1915 .

[3]) قرار محكمة التمييز (حقوق) 78/373 مجلة نقابة المحامين لسنة 1978 ص578 .

ويرى الباحث أن المُشَرّعِ الأُردُنيّ أحسن صنعاً عندما قطع حق الزوجة الذي توفي زوجها بالاستمرار في الانتفاع بالمأجور عندما تتزوج زوجاً آخر، وعلة هذا الحكم أن الزوجة أثناء الحياة الزوجية تعد تابعة لزوجها المُسْتأجِر في الانتفاع بالمأجور، وأما بعد وفاته فقد حرص المُشَرّعِ على تحقيق الحماية للزوجة ليبعث فيها الطمأنينة ومن ثم منحها الاستفادة من الامتداد القانوني لعقد الإجارة عن طريق الاستمرار في الانتفاع بالمأجور للمدة المحددة لقانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُردُنيّ لسنة 2011 .

على أنها إذا تزوجت بعد وفاة زوجها، فعندئذ تنتفي العلة من هذه الحماية، وأصبح من حق المؤجر أن يطالب تخليتها وزوجها الجديد من المأجور، ذلك أنها تابعة لزوجها الأول المتوفى، وحيث أن التابع تابع والتابع لا يفرد بالحكم([1])، علاوة على أن زوجها الجديد هو المكلف شرعاً في الإنفاق على زوجته، ومن صور الإنفاق تهيئة البيت الزوجي، لهذا يجب عليها تخلية المأجور وتسليمه لصاحبه.

وقد قررت محكمة التمييز بقولها: "وجود زوجة المُسْتأجِر في المأجور وانتفاعها منه أثناء قيام الزوجية وبين المُسْتأجِر الأصلي مستمد من بقاء هذا المُسْتأجِر في المأجور لأنها تعتبر تابعة له، فإذا ترك المأجور ينقطع انتفاعه منه، ويكون بقاؤها فيه دون وجه حق، كما أن سكن زوجها الجديد معها بعد طلاقها من الأول يكون دون وجه حق أيضاً ولا يكون وجودها في المأجور مستنداً إلى عقد إيجار حتى يقال أن الدعوى الواجب إقامتها في مثل هذه الحالة دعوى إخلاء المأجور، وبالتالي فإن من حق المدعي إقامة دعوى منع معارضة ضدهما ويكون الحكم بمنعهما من معارضة المدعى من الانتفاع بملكه متفقاً والقانون([2]).

ثانيا: الطلاق التعسفي أو الانفصال الكنسي

نصت المادة (7/ب) قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين رقم (14) لسنة 2013 على "ب. يستمر الحق في إشغال المأجور لغايات السكن إلى الزوجة المطلقة مع أولادها الذين هم في

---

[1]) استنادا للمادة 228 من القانون المدني الأردني.

[2]) قرار محكمة التمييز (حقوق) 96/957 مجلة نقابة المحامين لسنة 1996 ص917 وقررت أنه: ليس للزوجة المستقلة عن زوجها إشغال المأجور، ويبقى حقها في الإشغال قائما ما دام أن زوجها المستأجر منتفعا به فإن تركه فليس لها الحق أن تستمر بإشغاله، وما دام أن الزوج طلق زوجته وترك المأجور فإن استمرارها في إشغال المأجور دون موافقة المؤجر موجب الإخلاء.

حضانتها إن وجدوا وذلك في حال صدر حكم قطعي من محكمة مختصة بطلاق تعسفي أو انفصال كنسي عند ترك الزوج للمأجور". يتضح من نص المادة (7/ب) أن الحق بإشغال المأجور ينتقل إلى الزوجة مع أولادها في حالة الطلاق غير أن المُشَرّعِ وع مجموعة من الشروط كي ينتقل حق إشغال العقار إلى الزوجة وأولادها، وهذه الشروط كما يلي([1]):

أ. أن تكون الزوجة المطلقة مع أولادها: هذه الحالة لا تعني أن المطلقة لا تستفيد من انتقال حق الإيجار إليها إذا كانت لوحدها لأنها قالت إن وجدوا فإن لم يوجدوا فلا مشكلة أيضا ولكنها حالة من الحالات.

ب. نقل المُشَرّعِ حق الإجارة إلى الأسرة المقيمة في الفقرة (أ) ولكنه منح المطلقة مع أولادها حق الإشغال الأمر الذي يعني أن المُشَرّعِ الأُردُنيّ منح المطلقة مع أولادها الإشغال من أجل حق الحضانة لهم، ولا يعرف ما هي الغاية من هذا التحديد بالإشغال فقط، وحرمن الحاضنة أن تقوم بتأجير المأجور من الباطن والاستفادة من الريع الزائد، كما أنها يمكن أن تؤجره في حال موافقة المؤجر الخطية، لذا فإن حرمان المُشَرّعِ للمطلقة من انتقال حقوق الإجارة بما تنطوي عليه من حق التنازل أو التأجير من الباطن لم يكن منصفاً لأن في حرمانهم من مزية إضافية لعائلة فقدت معيلها وهو الزوج.

ج. أن يتواجد الزوجة والأولاد باعتبارهم مستأجرين أصليين، وهو شرط غريب من المُشَرّعِ الأُردُنيّ، فإذا كانوا مذكورين في العقد كمستأجرين أصليين فلا مجال لإخلائهم هذا من جانب، وإذا كان قصد المُشَرّعِ التشبيه فقد خانته الصياغة إذ كيف يقول المُشَرّعِ كمستأجرين أصليين، فهل هناك نوعين من المُسْتأجِرين الأصليين؟ لذا كان الأصل أن يضع لفظة يعاملوا قبل عبارة كمستأجرين أصليين.

د. أن يكون طلاق الزوجة صادرا عن محكمة مختصة بحكم قطعي بطلاق تعسفي أو انفصال كنسي: يتبين أن المُشَرّعِ يريد معاقبة الزوج على طلاقه التعسفي، ونسي مسألة الأمن الاجتماعي للأسرة، إذ ما الفرق بين طلاق تعسفي وتفريق آخر بين الزوجين يؤدي إلى نهاية الحياة الزوجية كما هو الحال في التفريق للنزاع والشقاق.

---

[1]) الحسنات، انتقال حق الإيجار إلى الغير، ص67-68

هـ.: أن يتحقق ترك الزوج للمأجور: وهذا الشرط فيه من الغرابة أكثر من الشرط على الطلاق؛ لأنه علق جميع الشروط السابقة على واقعة ترك الزوج للمأجور، فإذا لم يترك الزوج المأجور ونازع على البقاء فلا مجال لاستمرار الزوجة مع أولادها في المأجور، فكيف يقدم المُشَرّعِ مصلحة فرد في الأسرة على مصلحة أسرة بكاملها؟، فمن السهل على الزوج الانتقال إلى مسكن آخر أما العائلة فمن الصعب انتقالها إضافة إلى المشاكل الاجتماعيَّة بالنسبة للزوجة والأولاد الناجم عن تغيير إقامتهم.

3.3.2 انتقال الامتداد القانوني في العقارات المؤجرة لغايات غير السكن

نصت المادة (7/أ) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين لسنة 1994 على أن" أ - تنتقل حقوق الإيجار في العقار المؤجر لغايات السكن بعد وفاة المُسْتأجِر إلى أفراد أسرته الذين كانوا يقيمون معه في العقار عند وفاته، أما العقار المؤجر لغايات أخرى غير السكن فتنتقل حقوق الإجارة في العقار إلى الأصول والفروع من ورثته والى زوجه وتنقطع حقوق الزوجة في الإجارة عند زواجها من زوج آخر". يتبين من خلال نص المادة السابقة أن المُشَرّعِ الأُرْدُنيّ يعترف للخلف العام بانتقال حقوق الإيجار إليهم، وهذا امتداد لموقف المُشَرِّعِ الأُرْدُنيّ في القانون المدني الذي لم يعتبر الوفاة حالة من حالات نهاية الإيجار، إلا إذا كان هناك اتفاق بين المُسْتأجِر المتوفى والمؤجر. وحصر المُشَرِّعِ الأُرْدُنيّ انتقال المأجور المخصص لغايات غير السكن عند وفاة المُسْتأجِر على الأصول والفروع والزوجة، ومن ثم إذا توفي المُسْتأجِر لعقار غير مخصص للسكن وكان أصوله وزوجته غير موجودين على قيد الحياة ولم يكن قد تزوج مثلاً أو تزوج ووقع طلاق بائن بينونة صغرى أو كبرى بينه وبين زوجته وانحصر إرثه بأشقائه، فإن الإجارة تنتهي بوفاته ولا يستمر ورثته الانتفاع بالمأجور.

ويرى الباحث أن المُسْتأجِر المتوفى قتلاً لا تنتقل الإجارة إلى وريثه القاتل ذلك أن القتل يعد مانعاً من موانع الإرث، والمُشَرّعِ اشترط في انتقال الإجارة المخصص لغير السكن أن يكون من انتقل إليه حق الانتفاع بالمأجور وريثاً للمُسْتأجِر المتوفى، علاوة على عدم انتقال الامتداد القانوني لعقد الإجارة المخصص لغايات غير السكن إلى زوجه

متى كان يعتنق ديانة غير ديانة المتوفى وفقا للمادة 7/أ من القانون رقم 22 لسنة 2011 وذلك خلافا للحكم الوارد في المادة(7) في القانون (11) لسنة 1994.

والسؤال ما هو الذي دفع المُشَرِّعِ الأُرْدُنيّ في قانون رقم 22 لسنة 2011 إلى حرمان الزوجة التي تعتنق ديانة سماوية تختلف عن ديانة زوجها المُسْتأجِر من الاستفادة من الامتداد القانوني لعقد الإجارة الذي خصص لغايات السكن؟ وقد تكون الإجابة أن اختلاف الدين هو الدافع لهذا الحرمان باعتباره سبباً من أسباب منع الميراث.

الفصل الثالث

موازنة بين حق المؤجر بالإخلاء وحق المُسْتأجِر بالبقاء

يتناول هذا الفصل الحماية القَانُونيَّة التي منحها المُشَرِّع للمؤجر والمستأجر في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين وفي القانون المدني، ومن أجل ذلك فقد قسم الفصل إلى ثلاثة مباحث، المبحث الأول: الحماية القَانُونيَّة للمؤجر، والمبحث الثاني: دعوى استرداد العقار المأجور. أما المبحث الثالث: دعوى منع المعارضة في منفعة المأجور، وذلك على النحو الآتي:

1.3 الحق القانوني للمؤجر بإخلاء المُسْتأجِر

قبل تناول الحق القانوني للمؤجر وللمُسْتأجِر فلابد من التفريق بين عقود الإجارة التي أبرمت قبل 2000/8/31، والعقود التي أبرمت بعد 2000/8/31، فقد نصت المادة الخامسة: "أ. 1. على الرغم من أي اتفاق مخالف، يحق للمستأجر بموجب عقد إيجار مبرم قبل تاريخ 2000/8/31 الاستمرار في إشغال المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة العقدية وفقا لأحكام العقد وشروطه"([1]). يتضح من خلال ذلك أن المُشَرِّع الأُردُنيّ في القانون رقم 30 لسنة 2000 تبنى مبدأ العقد شريعة المتعاقدين بالنسبة للعقود المبرمة بعد نفاذ هذا القانون، وأما بالنسبة للعقود المبرمة قبل 2000/8/31، فبعد أن تخلى المُشَرِّع عن قاعدة الامتداد القانوني عاد المُشَرِّع إلى قاعدة الامتداد القانوني لهذه العقود، وكانت البداية من خلال إلزام المُسْتأجِر بدفع أجرة المثل ثم من خلال وضع نسبة للزيادة([2]).

---

[1]) المادة (5) من قانون المالكين والمستأجرين

[2]) ونسب الزيادات التي أوردها هذا القانون هي: أ. العقارات المؤجرة لغير أغراض السكن ولغير الجهات الحكومية والهيئات التي لا تستهدف الربح. 1.يضاف إلى بدل الإيجار الأصلي للعقار ما نسبته (30%) منه عن كل سنة استمر فيها الإيجار قبل تاريخ 1955/1/1. 2.يضاف إلى بدل الإيجار الأصلي للعقار ما نسبته (20%) منه عن كل سنة استمر فيها الإيجار من 1955/1/1 وحتى 1965/1/1. 3.يضاف إلى بدل الإيجار الأصلي للعقار ما نسبته (10%) منه عن كل سنة استمر فيها الإيجار من 1965/1/1 وحتى 1975/12/31. ب.العقارات المؤجرة للجهات الحكومية والهيئات التي لا تستهدف الربح: يضاف إلى بدل الإيجار الأصلي للعقار ما نسبته (75%) من الزيادات الواردة في الفقرة(أ) والعلة في ذلك أن هذه الجهات تقدم خدمة عامة. ج. العقارات المؤجرة لغرض السكن: يضاف إلى بدل الإيجار الحالي ما نسبته (50%) من الزيادات الواردة في الفقرة(أ). والعلة في ذلك أن السكن من الحاجات الأساسية للإنسان.

علما أن المُشَرّعِ منع المؤجر الحق في واجب إخلاء المأجور في العديد من الحالات منها ما يعود إلى فعل المُسْتأجِر، ومنها ما يعود إلى أسباب خاصة بالمؤجر، وسنتناول ذلك في مطلبين.

1.1.3 الإخلاء بسبب فعل المُسْتأجِر

نتناول في هذا المطلب الحالات التي تستدعي إخلاء المؤجر، والتي تكون عائدة إلى المُسْتأجِر.

أولا: الإخلاء لعدم الالتزام بدفع الأجرة

تعرف الأجرة بأنها المال الذي يلتزم المُسْتأجِر بدفعه في مقابل حصوله على المنفعة سواء أكان عينا أو دينا أو منفعة([1])، وهي العوض المالي الذي يجب على المُسْتأجِر أن يقدمه للمؤجر لقاء تمكينه من الانتفاع بالمأجور مدة محددة من الزمن وغالبا ما تكون الأجرة المقدرة بالنقود، وأن تكون جدية وحقيقية([2]). وعرفت المادة (2) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين بدل الإجارة بأنه: "البدل المتفق عليه بين المالك والمُسْتأجِر في عقد الإجارة، مضافاً إليه أي زيادة متحققة عليه بموجب أحكام هذا القانون وقوانين المَالِكِين والمُسْتأجِرين السابقة له"([3]). والأجرة لا بد من تحديدها في عقد الإيجار باعتبارها ركناً أساسياً فيه، وعلى ذلك إذا كان بدل الإيجار مجهولاً جاز فسخ العقد ولزم أجر المثل عن المدة الماضية قبل الفسخ([4]).

وجاء في قرار لمحكمة التمييز الأُردُنيّة ذكر فيه بأن الإجارة "بيع منفعة المأجور لقاء عوض معلوم"([5]).

وبخصوص شروط الأجرة فقد نصت المادة (663): "يشترط أن يكون بدل الإيجار معلوما وذلك بتعيين نوعه ومقداره إن كان من النقود وبيان نوعه ووصفه

---

[1]) العبيدي، العقود المسماة: البيع والإيجار، ص238

[2]) النداوي، شرح القانون الأردني العقود المسماة في القانون المدني، ص138

[3]) المادة (2) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994. المعدل بقانون المالكين والمستأجرين رقم 14 لسنة 2013

[4]) المادة (2/664) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976

[5]) قرار محكمة التمييز (حقوق) رقم 78/768 لسنة 1993.

وتحديد مقداره إن كان من غير النقود"([1])، فلم يشترط القانون في الأجرة أن تكون من النقود، وعليه يجوز أن تكون من الأشياء القيمية أو المثلية أو المنافع بشرط أن تكون من الأموال التي يجيز القانون التعامل فيها، لذا لا يجوز أن تكون الأجرة من الأموال المسروقة أو المواد المخدرة التي يحظر القانون التعامل فيه([2]).

ويتمتع المؤجر بنوعين من الضمانات القَانُونيَّة التي تسهل استيفاء حقه في الأجرة، وهما([3]):

النوع الأول: الضمانات العامة: وتتمثل في الجزاء القانوني المترتب على إخلال المُسْتأجِر بالتزامه بدفع الأجرة والذي تقرره القواعد العامة. ويشمل حق المؤجر في طلب التنفيذ العيني أو طلب فسخ العقد مع حقه في طلب التعويض إن كان له مقتضى، كما يشمل حق المؤجر في حبس المأجور لحين استيفاء الأجرة المعجلة.

النوع الثاني: الضمانات الخاصة: وتتمثل في حق الامتياز الذي يتمتع به المؤجر في استيفاء دين الأجرة، وإن امتياز مؤجر العقار يشمل بدلات الإيجار لمدة سنتين فقط أو لمدة العقد إن كانت أقل من ذلك، كما يشمل كل الحقوق الأخرى المستحقة للمؤجر والناشئة عن عقد الإيجار كالتعويض عن الأضرار التي ألحقها المُسْتأجِر بالمأجور.

ونظم القانون المدني كيفية استحقاق الأجرة إذا لم يتم الاتفاق عليها من قبل المتعاقدين؛ حيث نصت المادة (665) على أن تستحق الأجرة باستيفاء المنفعة أو بالقدرة على استيفائها([4])، ففي الأصل كما ذكر سابقا أن تكون الأجرة نقودا، وفي هذه الحالة يجب تحديد العملة التي ستدفع بها الأجرة ووصفها ومقدارها، مثال أن يكون بدل الإيجار 100 دينار أردني عن كل شهر وتكون في الغالب مقسطة على مدد متساوية، ولكن لا شيء يمنع أن تكون مبلغا من النقود يدفع مرة واحدة إما في بداية الإيجار أو نهايته([5])، وقد نصت المادة (12) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين لسنة 1997 بصيغته المعدلة بالقانون رقم (30) لسنة 2000 على أنه "إذا لم تكن كيفية

---

[1]) المادة (663) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976

[2]) العبيدي، العقود المسماة: البيع والإيجار، ص240

[3]) العبيدي، العقود المسماة: البيع والإيجار، ص306-307

[4]) المادة (665) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976

[5]) الضمور، الوجيز في شرح العقود المسماة في القانون المدني، مرجع سابق، ص190

دفع بدل الإجارة مبينة في العقد فتعتبر الأجرة مشاهرة وتدفع في بداية كل شهر من أشهر العقد"([1])، وهذا على عكس ما ورد في المادة (667) من القانون المدني الأُرْدُنيّ إذا لم يبين في العقد ميعاد دفع الأجرة استحقت الأجرة المحددة للمنفعة بصورة مطلقة بعد استيفاء المنفعة أو بعد تحقق القدرة على استيفائها، أما الأجرة المستحقة عن وحدة زمنية فيتبع العرف بشأن مواعيد أدائها وإلا حددتها المحكمة بناء على طلب من صاحب المصلحة([2]).

هكذا؛ فإن التزام المُسْتأجِر بدفع الأجرة من الالتزامات الرئيسة عليه، وهنا نتناول جزاء الإخلال بهذا الالتزام، سواء من ناحية الامتناع عن دفعها كلياً أو جزئياً، أو التأخر عن الدفع.

وقد ورد في المادة (5) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين: "إذا تخلف المُسْتأجِر عن دفع بدل الإجارة، أو أي جزء منه مستحق الأداء قانوناً، أو تخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها أو خالف أي شرط من شروط عقد الإجارة ولم يدفع ذلك البدل أو يراع ذلك الشرط خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تبليغه بذلك بموجب إنذار عدلي"([3]). وهكذا فإن الإخلال بالتزام دفع الأجرة يجيز طلب الإخلاء.

وبحسب النص السابق، فإنه يشترط لتوافر هذه الحالة؛ الإخلال بدفع بدل الأجرة، وهذا الشرط يتحقق بامتناع المُسْتأجِر عن دفع كامل الأجرة، كما يتحقق إذا

---

[1]) المادة (12) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني لسنة 1994 بصيغته المعدلة بالقانون رقم (30) لسنة 2000 .

[2]) المادة (667) من القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976

[3]) المادة (5/ج/1) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994. المعدل بقانون المالكين والمستأجرين رقم 14 لسنة 2013. وقد ورد في قرار محكمة التمييز: "إذا تضمن عقد الإيجار أن مدة الإيجار سنة قابلة للتجديد وان بدل الإيجار يدفع على أقساط شهرية مقدما في بداية كل شهر فيكون عقد الإيجار سنويا ولا عبرة لكيفية دفع الأجرة شهريا إذ العبرة للفترة الزمنية التي انعقدت عليها الإجارة، وبالتالي فان الشرط المتضمن إن تخلف المستأجر أو تأخره عن دفع قسط مستحق من الأجرة في موعده يجعل جميع الأقساط الأخرى مستحقة هو شرط نافذ بحق العاقدين، وحيث إن المستأجر قد تبلغ الإنذار العدلي الذي يطالبه بدفع باقي الأقساط ولم يبادر إلى دفعها وإنما اكتفى بدفع جزء منها فانه بذلك يكون قد تخلف عن أداء بدل الإيجار المستحق خلال المدة القانونية وبالتالي فان شرط الإخلاء قد توافر بحقه عملا بالمادة (5/ج/1) من قانون المالكين والمستأجرين. قرار محكمة التمييز (حقوق) رقم 1999/56.

دفع المُسْتأجِر الأجرة منقوصة. ومما يجب ذكره هنا أن النقصان الزهيد في الأجرة لا يحقق هذا الشرط. كما ورد في المادة (5) أيضا من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين " إذا تكرر تخلف المُسْتأجِر عن دفع بدل الإجارة أو تكررت مخالفته لأي شرط من شروط العقد ثلاث مرات أو أكثر رغم إنذاره بذلك بواسطة الكاتب العدل في الحالين وذلك دون حاجة لإنذار جديد"([1]).

ثانيا: تأجير المأجور أو قسما منه

فرق القانون بين الإعارة والتأجير، فقد بين القانون المدني الأُردُنيّ في المادة(702) بخصوص الإعارة: "للمُسْتأجِر أن يعير المأجور أو تمكين غيره من استعماله والانتفاع به كله أو بعضه بدون عوض إذا كان مما لا يختلف باختلاف المستعمل"، وهذه الإعارة كما ورد في نص القانون هي إعارة دون عوض، لأنها لو كانت بعوض لتغير وصفعا القانوني إلى إجارة وليس إعارة، كما أجاز النص أن تكون الإعارة جزئية أو كلية بشرط ألا يتغير الاستعمال([2])

أما بخصوص الإيجار الذي يصدر من المُسْتأجِر فقد بين القانون المدني الأُردُنيّ في المادة(703) منه أن: "لا يجوز للمُسْتأجِر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه من شخص آخر إلا بإذن المؤجر أو إجارته". إن هذا ما يسمى بالإيجار الباطن وهو رمز مرتبط بموافقة المؤجر أو ممن له الموافقة أو الرفض([3]).

نصت المادة (5/ج/3) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُردُنيّ على أنه يجوز إخلاء المأجور: "إذا أجر المُسْتأجِر المأجور أو قسما منه لشخص آخر أو سمح له بإشغاله دون موافقة المالك الخطية أو أخلاه لشخص آخر دون تلك الموافقة". نلاحظ أنه من خلال هذا الشرط الذي يوجب الإخلاء للمأجور، فقد توسع المُشَرِّع بحيث جعل أي تصرف يقوم به المُسْتأجِر في حق الإجارة يوجب الإخلاء، حيث أن النصوص واضحة بأنه يجوز الإخلاء إذا (أجر المُسْتأجِر المأجور) أو إذا (أجر

---

[1]) المادة (5/ج/2) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994. المعدل بقانون المالكين والمستأجرين رقم 14 لسنة 2013

[2]) النداوي، شرح القانون المدني، العقود المسماة في القانون المدني: البيع والإيجار، ص159-160

[3]) النداوي، شرح القانون المدني، العقود المسماة في القانون المدني: البيع والإيجار، ص160

المُسْتأجِر قسماً من المأجور) أو إذا (سمح المُسْتأجِر لشخص آخر بإشغال المأجور). وعلى ذلك يتبين بأنه لا يجوز للمُسْتأجِر أن يتصرف في حق الإجارة بأية صورة كانت. أما بالنسبة للشرط الثاني فهو أن يكون تصرف المُسْتأجِر في حق الإجارة لا يستند إلى موافقة المالك الخطية، أما إذا وجدت تلك الموافقة فلا يتوفر هذا السبب من الإخلاء. وتستوي أن تكون الموافقة الخطية سابقة أو لاحقة لواقعة التصرف، لكن يجب أن تكون العبارة التي تصاغ بها واضحة وتدل على أن المؤجر موافق بالفعل.

وقد ورد في القانون المدني الأُرْدُنيّ في المادة(704) أنه: " إذا أجر المُسْتأجِر المأجور بإذن المؤجر فإن المُسْتأجِر الجديد يحل محل المُسْتأجِر الأول". أي أن المُسْتأجِر الثاني يحل حلولاً عينياً محل المُسْتأجِر الأول فيما له أو عليه.

ثالثا: إشغال المأجور من قبل شخص آخر

ورد في نص المادة (5/ج/4) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُرْدُنيّ على أنه يجوز إخلاء المأجور: " إذا سمح المُسْتأجِر لشريك أو شركة بإشغال العقار المؤجر على انه إذا كان شخصان أو أكثر يشغلون العقار عن طريق الإجارة ويتعاطون العمل فيه، وقاموا بتأليف شركة تضامن بينهم، فان ذلك لا يعتبر موجبا للإخلاء ويسري هذا الحكم الأخير على تشكيل شركة تضامن بين المُسْتأجِر وأفراد أسرته العاملين معه في نفس العقار". ومما يجب ذكره أن حالة تصرف المُسْتأجِر في حق الإجارة كسبب من أسباب الإخلاء ترد عليها استثناءات:

1. إذا كان شخصان أو أكثر يشغلون العقار عن طريق الإجارة ويتعاطون العمل فيه، وقاموا بتأليف شركة تضامن بينهم، فإن ذلك لا يعتبر موجباً للإخلاء.
2. كما لا يعتبر موجباً للإخلاء تشكيل شركة تضامن بين المُسْتأجِر وأفراد أسرته العاملين معه في نفس العقار.
3. ومن حق المُسْتأجِر إسكان أفراد أسرته معه في المأجور دون الحصول على موافقة المؤجر، وقد قضي بأن العائلة تتكون من الآباء والأمهات والأولاد.
4. يجوز للمُسْتأجِر إدخال شخص آخر للمأجور من أجل القيام بأعمال الإدارة أو الرعاية.

5. يجوز للمُسْتأجِر السماح للغير بإشغال المأجور على سبيل الضيافة ووفق ما تقتضيه العادات والتقاليد([1]).

رابعا: ترك المأجور بلا إشغال

لما كانت الغاية التي توخاها المُشَرِّع من تقريره مبدأ الاستمرار القانوني لعقد الإيجار تكمن في حل مشكلة أزمة السكن والمحلات التجارية، فإن انتفاء هذه المشكلة يجب أن يؤدي إلى إنهاء حالة الاستمرار القانوني. لذا أجاز المُشَرِّع للمؤجر أن يطلب الإخلاء في حالة ما إذا ترك المُسْتأجِر المأجور بدون إشغال لمدة معينة، لأن ترك المأجور بدون إشغال قرينة تدل على عدم حاجة المُسْتأجِر له، وبالتالي تنتفي عنه الحماية التي منحه إياها المُشَرِّع المتمثلة بحقه في الاستمرار القانوني وقد نصت على هذا السبب من أسباب الإخلاء المادة (5/ج/5) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين على أنه يجوز إخلاء المأجور: " إذا ترك المُسْتأجِر المأجور الذي استأجره قبل تاريخ 2000/8/31 بلا إشغال دون سبب مشروع لمدة سنة أو أكثر في العقارات المؤجرة لغايات السكن، ولمدة ستة أشهر أو أكثر في العقارات المؤجرة لغاية أخرى"([2]).

يلاحظ من خلال نص المادة السابقة أن حالة الإخلاء هذه تسري على العقود المبرمة قبل تاريخ 2000/8/31، أي أنها تسري على العقود التي يحكمها مبدأ

---

[1]) إذ أن تواجد بعض الضيوف في المأجور لأيام معدودة ومن قبيل الضيافة التي تجيزها الأعراف والعادات لا تعني أن المستأجر قام بتأجير المأجور أو تخلى عنه أو سمح لآخرين بإشغاله. قرار محكمة التميز حقوق 1993/75 تاريخ 1993/3/20. وفي قرار آخر: لا تعتبر إقامة المدعى عليها مع والدها واستقباله لهما في بيته المستأجر على أثر نزوحهما من الكويت في ظروف استثنائية قاهرة وفي وقت كانا يعانيان من أزمة مالية بسبب هذه الظروف بالإضافة إلى أزمة السكن التي واجهتها في الأردن آنذاك مما اضطرهما للنزول ضيوفا على والدهما حوالي ستة أشهر، إن مثل هذا التصرف الذي تسمح به بل وتفرضه العادات والتقاليد لا يعتبر إشراكا بالمأجور. لأن العادات والتقاليد في مجتمعنا العربي الأردني تجيز في الظروف العادية استضافة الآخرين من أقارب وسواهم لمدة معقولة في البيت المأجور والأبناء أولى بهذه الرعاية خاصة في الظروف التي تلت حوادث الخليج. قرار محكمة التمييز (حقوق) 1993/1553 تاريخ 1994/6/2

[2]) إن هذا النص يسري بالنسبة للعقود التي أبرمت قبل تاريخ 2000/8/31، إذ أن العقود المبرمة بعد ذلك تحكمها شروط العقد سنداً للمادة (5/ب/1) التي جاء فيها: (أما عقود الإيجار المبرمة بتاريخ 2000/8/31 وما بعده فتحكمها شروط العقد المتفق عليه سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره...)، لذا لا يجوز الاستناد للنصوص السابقة في العقود المبرمة بتاريخ 2000/8/31 وما بعده. ينظر تمييز (حقوق) 2011/3692 تاريخ 2012/2/6.

الاستمرار القانوني، ونجد أن المُشَرِّع اشترط ثلاثة شروط لقيام هذا السبب وهي: ترك المأجور بدون إشغال، وأن يكون الترك بدون سبب مشروع، وأن تكون مدة الترك سنة أو أكثر في العقارات المؤجرة لغايات السكن، ولمدة ستة أشهر أو أكثر في العقارات المؤجرة لغاية أخرى

بالنسبة للشرط الأول وهو ترك المأجور بدون إشغال، فالمقصود بذلك أن يكون بدون إشغال فعلي([1]). وبالنسبة للشرط الثاني وهو أن يكون ترك المأجور بدون سبب مشروع، والسبب المشروع يتمثل بحصول أمر يتعلق بشخص المُسْتأجِر وخارج عن إرادته يدفعه إلى ترك المأجور من أجل قضاء مصلحة مشروعة([2]).

أما بالنسبة للشرط الأخير فهو يتعلق بمدة الترك؛ إذ يشترط أن تكون مدة ترك المأجور في العقارات المؤجرة لغايات السكن سنة أو أكثر، وفي العقارات المؤجرة لغير غايات السكن ستة أشهر أو أكثر. إذن فقد فرق القانون الحالي بين العقارات السكنية وغير السكنية من حيث مدة ترك المأجور بدون إشغال؛ حيث يشترط أن تكون مدة سنة أو أكثر في العقارات السكنية وتكون المدة ستة أشهر أو أكثر في العقارات غير السكنية. ولعل الهدف من ذلك رغبة المُشَرِّع أن تبقى المناطق التجارية حيوية ومشغلة؛ إذ إن ترك المحلات التجارية بدون إشغال فيه ضرر للعقارات وللأسواق التجارية، لذا كان شرط المدة فيها أقل من العقارات السكنية.

خامسا: استعمال المأجور لغاية غير مشروعة

---

[1]) قررت محكمة التمييز الأردنية: "إن فتح المأجور لمدة يوم واحد كل شهرين أو أكثر لا يفي بالغرض المطلوب من الاستعمال وفق ما أراده المشرع لحل أزمة الإيجارات؛ إذ إنه قصد بالإشغال؛ الإشغال الفعلي الذي يحقق الغاية من عقد الإيجار وليس الإشغال الصوري". قرار محكمة التمييز رقم 2000/3738..

[2]) قررت محكمة التمييز الأردنية: "انتقال المستأجر من عمان إلى العقبة بحكم الوظيفة وسكنه في العقبة هو وأفراد عائلته في سكن وظيفي مفروش وتركه للمأجور وتردده عليه في العطل الرسمية أسبوعياً وشهرياً لا يشكل تركا للمأجور بالمعنى المقصود في المادة (5/ج/5) من قانون المالكين والمستأجرين، لأن المدعى عليه المستأجر لا يقيم بصورة دائمة في العقبة وإنما وجوده خارج عمان معرض للنقل، كما أن العقار الذي يشغله في العقبة ليس له الحق بإشغاله بصورة دائمة لأنه سكن وظيفي طيلة وجوده في مكان العمل، مما يضطره للاحتفاظ بالمأجور في عمان للإبقاء على أثاثه وعلى إشغاله عند النقل المتوقع باستمرار، وحيث لم يثبت ترك المستأجر المأجور لأكثر من سنة وأن ظروف العمل تتطلب منه ترك السكن لمدة مؤقتة ومحدودة تشكل عذراً له عن الغياب عن المأجور مما لا يوفر عناصر ترك المأجور بالمعنى القانوني". قرار محكمة التمييز (حقوق) رقم 1999/392.

يأتي هذا السبب من أسباب التخلية وهو الاستعمال غير المشروع أو السماح بهذا النوع من الاستعمال، وغير المشروع هو ما خالف مبادئ الشريعة والفقه الإسلامي والقانون والنظام العام والآداب([1]). وقد ورد في نص المادة (5/ج/6) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُرْدُنيّ على أنه يجوز إخلاء المأجور: "إذا استعمل المُسْتأجِر العقار المأجور أو سمح باستعماله لغاية غير مشروعة".

فكل مخالفة لأي واحد من هذه الضوابط يعتبر استعمالا غير مشروع سواء صدر من المُسْتأجِر أو ممن هم تحت سيطرته وتوجيهاته، وسواء أقام هو به أو سمح به بالموافقة الصريحة كتابة أو شفاها أو ضمنيا بأن وافق عليه أو لم يعترض عليه.

سادسا: استعمال المأجور لغاية غير التي استؤجر من أجلها

نصت المادة (5/ج/7) من قانون الملكين والمُسْتأجِرين على أنه يجوز إخلاء المأجور: "إذا استعمل المُسْتأجِر المأجور لغير الغاية التي استأجره من أجلها ولا يعتبر استعمال المأجور لغاية مماثلة أو مشابهة للغاية المنصوص عليها في العقد استعمالا مخالفا".

وقد عدَّ القانون هذا السبب مخالفا لعقد الإيجار، لذا فإنه يعتبره سببا من أسباب طلب الإخلاء، وإن عبارة (لغاية تماثله أو مشابهة) الواردة في النص السابق لا تعني نفس الغاية المبينة في العقد، إذا لو كان بهذه العبارة نفس الغاية المبينة في العقد لما كان من ضرورة لأن يضع المُشَرّع في النص هذه العبارة، وأن المقصود بهذه العبارة أي عمل آخر مماثل أو مشابه للغاية المبينة في العقد([2]).

سابعا: الإضرار بالمأجور

أما في حالة الإضرار في المأجور فإذا تم الاتفاق على عدم جواز عمل تغييرات في المأجور فيجب على المُسْتأجِر الالتزام بذلك، وإلا جاز للمؤجر فسخ ذلك العقد. لكن ذلك مشروط بمراعاة مبدأ حسن النية عند تنفيذ العقد؛ إذ قضي بما يلي: "يعتبر العقد شريعة المتعاقدين وأن مراعاة ما يرد به من شروط هي من حقوق الطرفين ما لم تكن ممنوعة بقانون أو مخالفة للنظام العام. وحيث إن الشروط الواردة بعقد

---

[1]) النداوي، شرح القانون المدني، العقود المسماة في القانون المدني: البيع والإيجار، ص281

[2]) النداوي، شرح القانون المدني، العقود المسماة في القانون المدني: البيع والإيجار، ص281

الإيجارة لا تخالف النظام العام أو لم تكن ممنوعة بحكم القانون، إلاّ أن المميزة المُسْتأجِرة قد قامت بالأعمال في العقار موضوع الدعوى لتجهيزه كمطعم، وبما أن المطعم يحتاج إلى تمديدات صحية وعمل مدخنة وتركيب أجهزة تبريد وتركيب مرواح شافطة وكمبروسورات وتعليق يافطة. وبما أنه يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية وأنه لا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه ولكن يتناول أيضاً ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف وطبيعة التصرف المادة 1/202و2 من القانون المدني. وحيث إن ما قام به المُسْتأجِر من أعمال هو من مستلزمات المطعم ولغاية الانتفاع بالمأجور ولولا تلك الأعمال لما تمكن المُسْتأجِر من الانتفاع بالمأجور للغاية التي استؤجر من أجلها وما دام أن تلك الأعمال التي قام بها المُسْتأجِر بالمأجور والتي لم تحدث أي ضرر إنشائي يذكر ولم تؤثر إنشائياً على سلامة المبنى ولم تشكل خطورة إنشائية ولم تمس الأجزاء الإنشائية الرئيسة كالأساسات والأعمدة والجسور والأسقف وإنما تمت تلك الأعمال أصلاً لتكييف وملاءمة المبنى موضوع الدعوى لاحتياجات الجهة المُسْتأجِرة للعقار لتجهيزه كمطعم، فإن تلك الأعمال لا تشكل مخالفة لشروط العقد"([1]).

والسؤال هنا يطرح حول صحة الشرط الذي يرد في عقود الإيجار والمتضمن أن "عموم ما يحصل في المأجور من عطل أو عيب كخراب في المجاري أو التمديدات أو أي من المرافق العامة الملحقة بالمأجور فيعود تصليحه على المُسْتأجِر. لقد عرضت هذه المسألة على محكمة التمييز الموقرة، فقررت بأنه "وإن تضمن عقد الإيجار شرطاً بأن جميع ما يحصل في المأجور من عطل أو عيب كخراب في المجاري أو التمديدات أو أي من المرافق الملحقة بالمأجور، يعود تصليحه على المُسْتأجِر، ولا يحق له أن يطالب المؤجر بشيء من التعويضات، إلا أنه يبقى محكوماً بأن ما يصيب المأجور من تلف أو خراب، يجب أن يكون ناشئاً عن تقصير المُسْتأجِر أو تعديه. فإذا ثبت أن تغيير التمديدات الخاصة بالتدفئة كان بسبب تلفها من جراء مرور الزمن عليها، فإن ما يترتب على ذلك أن المؤجر لا يستحق بدل ما يقوم به من إصلاحات في المأجور، بما أن هذه الإصلاحات هي لغاية استيفاء

[1]) قرار محكمة التمييز (حقوق) 2005/805 تاريخ 2005/9/11

المنفعة المقصودة منه"([1]). كما قررت حول هذا الشرط أن "المقصود من الأعطال والعيوب التي تحدث بسبب ظروف غير عادية وليست ناشئة عن الاستخدام العادي وعليه يكون المؤجر ملزما بإصلاح الأضرار نتيجة الحريق بغرفة بويلر التدفئة الناشئ عن تماس كهربائي وفق مقتضيات المادتين 681 و688 من القانون المدني، كما يلزم أيضا بدفع النفقات التي أنفقها المُسْتأجِر لإصلاح المأجور"([2]).

ويشير الواقع أن القرار الصادر عن محكمة الاستئناف كان المُسْتأجِر يقوم بتمييزه، وكانت الدعوى يستغرق فصلها من محكمة التمييز أكثر من سنة([3]). وهكذا تحققت رغبة المُسْتأجِر في إطالة أمد تسليم المأجور للمؤجر، ومن ثم حرمانه من الانتفاع بماله، ناهيك عن حرمان المالك من أجرة المأجور طيلة مدة طلب استرداده، ذلك أنه يقوم بهذا الإجراء بعد استلامه الفعلي للعقار طالب إلزام المُسْتأجِر بأجر مثل منفعة العقار من تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة وحتى تاريخ استلامه الفعلي للمأجور، آخذين بعين الاعتبار المدة الزمنية التي تستغرقها الدعوى حتى الفصل فيها بداية واستئنافاً وتمييزاً، أي أن المُشَرِّع حرم المالك من الانتفاع بماله وغلته معرضاً في ذلك السلم الاجتماعي للخطر نتيجة هذه الإجراءات القَانُونيَّة التي على المؤجر التقيد بها حتى يسترد عقاره، ومن ثم نتمنى عليه أن يكسب عقد الإجارة السند التنفيذي الذي يمكنه اللجوء إلى دائرة التنفيذ لطلب تسليم المأجور. وفرض المُشَرِّع بموجب المادة الخامسة عشرة منه زيادات على الأجرة.([4]) وبموجب هذه الزيادة حدث خلاف على طريقة احتسابها، وعلى العقود الخاضعة لأحكامها.

---

[1]) قرار محكمة التمييز (حقوق) 2002/567 تاريخ 2002/3/28

[2]) قرار محكمة التمييز (حقوق) 1999/3335 تاريخ 2000/5/31

[3]) قرار محكمة التمييز (حقوق) في القضية رقم 2011/3274 فصل 2011/12/8. عدد1-3 لسنة 2012.

[4]) أ.) الغايات هذه المادة تعني عبارة بدل الإجارة الأساسي أيا مما يلي: 1. بدل الإجارة الملزم للمستأجر كما تم تحديده بتاريخ 2000/8/31 وفقا لأحكام القانون وذلك بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة قبل تاريخ 1991/1/1. 2. بدل الإجارة المتفق عليه لأول مرة فيما بين المالك والمستأجر وذلك بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ 1991/1/1 وحتى تاريخ 2000/8/30. ب.) بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة قبل تاريخ 1975/1/1 يضاف إلى بدل الإجارة اعتبارا من تاريخ 2011/1/1 ما نسبته خمسة بالمئة من بدل الإجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الإجارة اعتبارا من تاريخ بدء الإجارة وحتى تاريخ 2011/12/31 إذا كان العقار مؤجرا لغايات السكن وتصبح هذه النسبة ستة بالمئة إذا كان العقار مؤجرا لغير غايات السكن. ج.)

وتعرض هذا القانون لحكم تضمن العقد أنه يتجدد تلقائياً فنص في المادة 2/5 على أنه" إذا نص العقد على تجدده تلقائياً، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة ما لم يقم المُسْتأجِر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية."

وقد رغب المُشَرِّع الأُرْدُنيّ من صياغة هذه المادة القَانُونيَّة أن يضع حداً لأي خلاف قضائي قد يثار في ضوء القرار الصادر عن محكمة التمييز رقم 2007/290 إلا أن ديوان تفسير القوانين أصدر القرار رقم 3 لسنة 2011 الذي بمقتضاه أخضع العقود التي تضمنت التجديد التلقائي لأحكام القانون 17 لسنة 2009 متى أبرمت بعد نفاذه([1])، وذلك على خلاف العقود التي أبرمت قبل نفاذ هذا القانون.

ثامنا: إذا أنشأ المُسْتأجِر على أرض خاصة به أو تملك عقارا بدلا عن المأجور

نصت المادة (5/ج/10) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين على أنه يجوز إخلاء المأجور "إذا انشأ المُسْتأجِر على أرض خاصة به أو تملك عقارا بدلا عن المأجور في حدود البلدية التي يقع فيها العقار إذا كان لغايات السكن أو في الموقع الذي يقع فيه العقار إذا كان لغايات أخرى غير السكن".

تتطلب المادة 5/ج/10 من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين رقم 11 لسنة 1994 للحكم بالإخلاء الشرطين التاليين: بالنسبة للشرط الأول فقد استقر الاجتهاد

بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ 1975/1/1 وحتى تاريخ 1990/12/31 يضاف إلى بدل الإجارة من تاريخ 2011/1/1 ما نسبته بالمئة من بدل الإجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الإجارة اعتبارا من تاريخ بدء الإجارة وحتى تاريخ 2010/12/31 وذلك إذا كان العقار مؤجرا لغايات السكن، وتصبح النسبة أربعة بالمئة إذا كان العقار مؤجرا لغير غايات السكن. د.) بالنسبة لعقود الإجارة المبرمة خلال المدة الواقعة ما بين تاريخ 1991/1/1 وحتى تاريخ 2000/8/30 يضاف إلى بدل الإجارة اعتبارا من تاريخ 2011/1/1 ما نسبته واحد بالمئة من بدل الإجارة الأساسي عن كل سنة مضت فيها الإجارة اعتبارا من تاريخ 2010/10/31 بدء الإجارة وحتى تاريخ 2010/12/31 وذلك إذا كان العقار مؤجرا لغايات السكن وتصبح هذه النسبة اثنين بالمئة إذا كان العقار مؤجرا لغير غايات السكن. هـ.) إذا عدل بدل الإجارة قبل تاريخ 2000/8/31 بالاتفاق بين المالك والمستأجر بحيث أصبح أقل من البدل المحدد فيتم تعديل بدل الإجارة ليصبح مساويا للبدل المحدد بمقتضى أحكام تلك الفقرة. وأما إذا أصبح بدل الإجارة المعدل أكثر من البدل المحدد بمقتضى أحكام أي من الفقرتين المذكورتين، فيبقى البدل المعدل ملزما للمستأجر ولا يخضع لأي زيادة.

[1]) راجع القرار الصادر عن ديوان تفسير القوانين رقم 3 لسنة 2010 والصادر بتاريخ 2010/4/7.

على أن العبارة جاءت مطلقة سواء أكانت واقعة الإنشاء أو التملك سابقة لحالة التأجير أم لاحقة لها وذلك لاتحاد العلة والقول بخلاف ذلك فيه خروج عن الغاية التي أرادها المُشَرِّع من القانون وعليه تكون مجادلة محكمة الموضوع بتاريخ تملك المدعى عليه للعقار في غير محلها ذلك لأنه سواء تملك المدعى عليه أو أنشأ عقاره قبل الإجارة أم بعدها فلا يؤثر ذلك في تحقيق الشرط أما بالنسبة للشرط الثاني نجد أن المُشَرِّع الأُرْدُنيّ في القانون رقم 62 لسنة 1953 لم يكن يتطلب توافره إلا أن قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين المؤقت رقم 29 لسنة 1982 والذي أصبح دائما بالقانون رقم 11 لسنة 1994 قد استحدث هذا الشرط وعليه وحيث أن المأجور يقع في منطقة أم أذينة والعقار الذي أنشأه المُسْتأجِر رغم مناسبته لسكنه إلا انه يقع في منطقة ماركا فلوقوع العقارين في منطقتين مختلفتين فيكون بالتالي هذا الشرط غير متوفر في الدعوى مما يجعل الدعوى مستوجبة الرد"([1]).

2.1.3 حالات الإخلاء لأسباب تعود إلى المؤجر

لا تقتصر حالات إخلاء المأجور على الأسباب التي تعود إلى المُسْتأجِر، بل هناك أسباب تخص المؤجر، ونتناولها فيما يلي:

أولا: هدم المأجور لإعادة بنائه.

نصت المادة(9/ف أ) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين: "يحق للمالك تخلية العقار إذا رغب في إجراء تغيير أو تعمير وهدم فيه أو في البناء الذي يؤلف العقار قسما منه على وجه يؤثر في العقار، إذا توفرت الشروط الآتية مجتمعة([2]):

1. أن يكون قد مضى على إنشاء البناء أربعون عاما.
2. أن يكون قد مضى على عقد الإجازة اثنا عشر عاما.
3. أن لا يكون بإمكان البناء القائم تحمل زيادة في الطوابق إلى المدى الذي تسمح به أحكام التنظيم.
4. أن يكون قد استصدر رخصة قانونية بالبناء.

---

[1]) قرار محكمة التمييز (حقوق) رقم 1999/56

[2]) قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 المعدل بموجب القانون رقم(30) لسنة 2000.

5. أن يكون المالك قد أخطر المُسْتأجِر بواسطة كاتب العدل قبل مدة لا تقل عن ستة أشهر، على أنه إذا كان في العقار أو الجزء من العقار المراد هدمه أكثر من مستأجر واحد، فلا يجوز تنفيذ الأحكام التي تصدر بالإخلاء بمقتضى هذه المادة إلا بعد صدور أحكام مماثلة بحق المُسْتأجِرين الآخرين أو الحصول على موافقتهم الخطية بتخلية ما يخصهم من العقار، وتعتبر مثل هذه الموافقة بمثابة حكم واجب التنفيذ.

والناظر إلى شروط تخلية المأجور يرى بأنها اشترطت الأمور الآتية([1]):

1. الحصول على رخصة بناء قانونية، لضمان كون هذه الأعمال غير ممنوعة قانونا، وللتأكد من جدية المالك في إجراء هذه الأعمال.
2. أن يكون مضى على البناء أربعون عاما، ومضى على عقد الإيجار اثنا عشر عاما، لتجنب حالات الإخلاء التي يكون القصد منها طرد المُسْتأجِر وليس البناء.
3. تحمل البناء القائم زيادة في الطوابق الذي تسمح به القوانين.
4. إخطار المُسْتأجِر عن طريق كاتب العدل قبل ستة شهور عن رغبته في إخلاء المأجور.

وبهذا يظهر أن القانون أجاز انتهاء التمديد لعقد الإجارة إذا تخلى المُسْتأجِر عن المأجور، أو بصدور حكم قضائي حال انهدام البناء، أو إذا رغب مالكه تغييره أو تعميره.

ثانيا: أيلولة المأجور للسقوط

نصت المادة (10) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرِين الأُرْدُنيّ بما يأتي: "يجوز إخلاء المأجور دون تعويض إذا كان آيلاً للسقوط أو معرضا سلامة الآخرين أو ممتلكاتهم للخطر([2]). ويظهر من خلال المادة السابقة أنه يشترط لإخلاء المأجور دون تعويض من المؤجر أن يكون المأجور آيلا للسقوط، أو في حالة يهدد بها سلامة الآخرين أو ممتلكاتهم للخطر.

[1]) العبيدي، شرح قانون المالكين والمستأجرين، ص143–145

[2]) المادة (10) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 المعدل بموجب القانون رقم(30) لسنة 2000.

وغالبا ما تستعين المحكمة المختصة بذلك بخبير للتحقق من أيلولة المأجور للسقوط، ولا يلزم من ذلك معرفة الوقت الذي سيسقط به البناء بالفعل([1]).

هذا وقد نصت المادة(681) في القانون المدني الأُردُنيّ على أنه([2]):

1. يلزم المؤجر أن يقوم بإصلاح ما يحدث من خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة فإن لم يفعل جاز للمُسْتأجِر فسخ العقد، أو الحصول على إذن من المحكمة يخوله الإصلاح والرجوع على المؤجر بما أنفق بالقدر المتعارف عليه.
2. إذا كان الخلل الذي يلزم المؤجر إصلاحه عرفا من الأمور البسيطة، أو المستعجلة التي لا تحتمل التأخير وطلب إليه المُسْتأجِر إصلاحه فتأخر أو تعذر جاز للمُسْتأجِر إصلاحه، واقتطاع نفقته بالقدر المعروف من بدل الإيجار.

وبالاستناد إلى هذه المادة في القانون المدني الأُردُنيّ يستطيع المُسْتأجِر الاعتراض على الدعوى، ومطالبة المؤجر بإصلاح الخلل([3]).

ومما تقدم يظهر أن قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين يجيز للمُسْتأجِر إخلاء المأجور إذا كان آيلا للسقوط، ولا يجوز إصلاحه من قبل المؤجر، ويعود في معرفة ذلك إلى الخبراء في هذا الشأن.

ثالثا: حاجة المالك للمأجور.

نصت المادة(9/ج/5) على أنه: "إذا لم يكن المالك مقيماً في المنطقة التي يقع فيها عقار المؤجر ولم يكن يملك عقاراً غيره، فيحق له تخليته ليسكن فيه عند عودته إلى تلك المنطقة إذا اشترط ذلك في العقد ووفقاً لأحكامه"([4]).

ويظهر من نص هذه المادة في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُردُنيّ أنه يشترط لعودة المأجور إلى مالكه، وانتهاء تمديد عقد الإيجار الشروط الآتية([5]):

---

[1]) مومني، الامتداد القانوني لعقد الإيجار، ص104

[2]) ماضي، القانون المدني الأردني، ص181

[3]) العبيدي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، ص151

[4]) المادة (9/ج/5) من قانون المالكين والمستأجرين رقم (11) لسنة 1994 المعدل بموجب القانون رقم(30) لسنة 2000.

[5]) مومني، الامتداد القانوني لعقد الإيجار، ص109

1. اشتراط المالك في عقد الإيجار بأن له طلب التخلية ليسكن في العقار حال عودته للإقامة في المنطقة التي يقع فيها العقار.
2. أن لا يكون للمالك أي عقار آخر غير العقار المأجور.
3. أن يثبت المالك عودته، وحاجته للمأجور
4. أن لا يكون المالك مقيما في المنطقة التي يقع فيها المأجور.

وإذا توفرت هذه الشروط جاز للمالك أن يطالب بإخلاء المأجور واستلامه، وانتهاء تمديد عقد الإجارة، سواء أكان ذلك للمالك القديم، أم الجديد الذي اشتراه([1]).

ويبدو أن تمديد عقد الإيجار ينتهي حال انتهاء الضرورة في الفقه الإسلامي، أو انهدام البناء، أو موت أحد العاقدين عند الحنفية، ويشبهه تقريبا قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين حيث تنتهي الإجارة بتخلي المُسْتأجِر عن المأجور، أو رفع دعوى وصدور حكم قضائي قطعي بالاستناد لما هو منصوص بالمادة(9) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين والمتضمن هدم المأجور لإعادة بنائه، وأيلولة المأجور للسقوط، وحاجة المالك للمأجور.

2.3 دعوى استرداد العقار المأجور

يتناول هذا المبحث دعوى استرداد العقار المأجور من خلال مفهوم استرداد العقار المأجور، وشروط إقامة الدعوى، وطبيعة الدعوى المستعجلة في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين، وإجراءات السير في الطلب، والأحكام والآثار المترتبة على دعوى الاسترداد، وذلك في أربعة مطالب.

1.2.3 ماهية وشروط طلب استرداد المأجور

نصت المادة (19) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين على أنه: "يجوز للمؤجر بموجب عقد إجارة خطي إتباع الإجراءات التالية لإخلاء أو استرداد العقار المأجور واستلامه خاليا من الشواغل إذا كان سبب الإخلاء أو الاسترداد انتهاء مدة عقد الإجارة وفق أحكام العقد أو وفق أحكام الفقرة(ب) من المادة (5) من هذا القانون:

---

[1]) العبيدي، شرح أحكام قانون المالكين والمستأجرين، ص156

أ. إذا قام المالك بإخطار المُسْتأجِر بلزوم إخلاء المأجور أو رده بانتهاء مدة عقد الإجارة، وامتنع المُسْتأجِر عن إعادة المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار، أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإجارة أيهما لاحق؛ فيعد ذلك سبباً مشروعاً للمالك لتقديم طلب إلى قاضي الأمور المستعجلة لدى المحكمة المختصة لاستصدار قرار بإخلاء المأجور أو استرداده، وللقاضي أو من ينتدبه إجراء الكشف لإثبات واقع حال المأجور إذا وجد ذلك ضرورياً".

ب. يعتبر القرار المستعجل بقبول الطلب سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ كحكم قضائي وفق أحكام قانون التنفيذ إذا تحقق الشرطان التاليان مجتمعين:

1. انقضاء مدة عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبليغه للمُسْتأجِر بدون الطعن فيه أو تأييد محكمة الاستئناف للقرار المستعجل في حالة الطعن فيه وعلى محكمة الاستئناف أن تنظر في هذا الطعن مرافعة.
2. تقديم المالك من غير المؤسسات العامة والبنوك كفالة عدلية أو مصرفية يقدر قيمتها قاضي الأمور المستعجلة أو المحكمة المختصة وذلك لضمان العطل والضرر الذي قد يلحق بالمُسْتأجِر إذا تبين أن المالك غير محق بطلبه.

ج- على الرغم مما ورد في أي قانون آخر، لا يكون المالك ملزماً بإقامة دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل القاضي بإخلاء أو استرداد المأجور، كما لا يمس القرار المستعجل حق أي طرف بإقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الآخر لتقديم أي ادعاءات أو مطالبات وفق أحكام التشريعات النافذة.

د- إذا مضت مدة ثلاثين يوما من تاريخ تبليغ المُسْتأجِر للقرار المستعجل وبدون أن يقدم المُسْتأجِر دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة بخصوص عقد الإجارة موضوع القرار المستعجل فعلى قاضي الأمور المستعجلة إنهاء مفعول الكفالة العدلية أو إعادة الكفالة المصرفية إلى المالك بناء على طلبه.

هـ- إذا كان العقار مؤجراً مفروشاً فلا يلزم توجيه الإخطار وإجراء الكشف المشار إليهما في الفقرة (أ) من هذه المادة، ويعتبر القرار المستعجل الصادر بقبول طلب الإخلاء أو الاسترداد قابلاً للتنفيذ كحكم قضائي فور صدوره وذلك على الرغم مما ورد في البندين (1) و(2) من الفقرة (ب) من هذه المادة".

عند استقراء هذه المادة نجد المُشَرِّع قد استحدث آلية جديدة لاسترداد أو إخلاء المأجور وذلك في حالة انتهاء مدة عقد الإيجار وفقا لأحكام العقد، حيث جعل هذا الطلب من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة([1]).

أولا: ماهية استرداد المأجور أو الإخلاء

لم يعرف المُشَرِّع الأُرْدُنيّ دعوى استرداد أو إخلاء المأجور واكتفى بتنظيم آلية استرداد أو إخلاء المأجور عند انتهاء مدة العقد وقد ترك تعريف هذه الدعوى إلى الفقه والقضاء كونه من اختصاصه.

وتعرف دعوى الاسترداد أو الإخلاء بأنها: "أن يقوم المؤجر أو وكيله برفع دعوى أمام المحكمة المختصة على مستأجر بعقد صحيح نافذ لازم بعد انتهاء مدة العقد للحصول على حكم يلزم بإخلاء المأجور وتسليمه خاليا من الشواغل بالاستناد إلى أحد الأسباب الواردة على سبيل الحصر في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين"([2]).

وبناء على ذلك فنجد أن دعوى الإخلاء لا تقام إلا إذا توافر أحد أسباب التخلية الواردة في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين وعلى سبيل الحصر.

وقد عرفها البعض بأنها: "آلية قانونية لإخلاء المأجور أو استرداده في حال انتهاء مدة عقد الإيجار المحددة بحكم القانون؛ أي العقود المبرمة بعد 2000/8/31، وذلك من خلال تقديم المؤجر طلبا مستعجلا –ضمن شروط معينة – إلى قاضي الأمور المستعجلة المختص لاستصدار قرار مستعجل بإخلاء أو استرداد المأجور بدلال من إقامة دعوى موضوعية قد تستغرق النظر فيها مدة طويلة أما القضاء العادي([3]).

وإن هذه الآلية تعرف بأنها: "طلب مقدم من المؤجر إلى قاضي الأمور المستعجلة يطلب به إخلاء العقار المؤجر بموجب عقد إيجار أبرم بعد تاريخ

---

[1]) أبو سمهدانه، أحكام استرداد المأجور في قانون المالكين والمستأجرين الأردني، ص31.

[2]) شوشاري، صلاح الدين، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، الدار العلمية الدولية، 2002، ص157.

[3]) الصرايرة، منصور، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، دراسة في التشريع الأردني، مجلة مؤتة، المجلد(3)، العدد(2)، لشهر نيسان، 2011، ص190

2000/8/31 وذلك بسبب امتناع المُسْتأجِر عن رد المأجور بعد انتهاء مدة الإجارة المنصوص عليها في العقد وذك ضمن شروط معينة نص عليها القانون"([1]).

[1]) أبو سمهدانه، أحكام استرداد المأجور في قانون المالكين والمستأجرين الأردني، ص34

ثانيا: شروط طلب استرداد المأجور

لقد افترض المُشَرِّع الأُردُنيّ توافر الاستعجال في دعاوى استرداد المأجور وهذا بموجب التعديل الذي أدخل على قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين رقم 17 لسنة 2009، وأبقت عليه القوانين المعدلة التالية له، فلذلك تنحصر مهمة قاضي الأمور المستعجلة بالتقيد بعدم المساس بأصل الحق دون البحث في توافر شرط الاستعجال.

وقد أوضحت المادة (19) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الشروط التي يجب أن تتوافر في طلب استرداد المأجور المستعجل، حيث يتبين من خلالها وجود عدة شروط لطلب الاسترداد أو الإخلاء وفقا للآلية المستحدثة لدى قاضي الأمور المستعجلة، وسنتناول هذه الشروط كما يلي:

أولا: وجود عقد إيجار خطي

يجب أن يكون عقد الإيجار خطيا وليس شفهيا، ولعل الغاية من هذا الشرط هي غاية الإثبات بحيث لا يستطيع المؤجر أن يقدم طلب استرداد المأجور إذا كان العقد شفهيا، لأن إثباته يحتاج لإقامة دعوى موضوعية. وكون العقد يتضمن اتفاق الطرفين الخطي؛ أي يتضمن كافة الشروط فإن ذلك يمكن القاضي من الاطلاع الظاهري على شروط العقد والبحث فيها ويحدد الطرف الذي قام بالإخلال بالتزاماته واتخاذ الإجراء المناسب([1]).

وبناء على ذلك يجب على المؤجر أن يثبت الإيجار بعقد أو أي ورقة صادرة من المُسْتأجِر أو بأن يكون المُسْتأجِر قد احتصل على اشتراك بالهاتف أو المياه مع أن جميع تلك الاشتراكات تشترط أن يكون عقد الإيجار خطيا فعندئذ يعمل بمبدأ الثبوت بالكتابة([2]).

ثانيا: أن يؤسس الطلب المستعجل في استرداد المأجور أو إخلاءه على انتهاء مدة عقد الإيجار سواء كان وفق أحكام العقد أو وفق أحكام القانون:

وبناء على نص المادة (19) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين يجب أن يؤسس طلب استرداد المأجور أو الإخلاء على انتهاء مدة عقد الإيجار، فهذا الشرط يعطي

---

[1]) أبو سمهدانه، أحكام استرداد المأجور في قانون المالكين والمستأجرين الأردني، ص42.

[2]) الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص194.

الاختصاص لقاضي الأمور المستعجلة بالنظر في طلب الإخلاء إذا كان سبب الطلب هو انتهاء مدة العقد.

وحتى يتم تطبيق هذا الشرط فقد اشترط المُشَرِّع وفق نص المادة (19) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين أن يكون العقد قد أبرم بعد تاريخ 2000/8/31 وهذا ما أكدته قرارات محكمة التمييز الأُرْدُنيّة إذ جاء في قرارها "إذا تم إبرام عقد الإيجار موضوع الدعوى بتاريخ 2004/12/1 وأن مدة الإجارة حسب شروط العقد هي (سنة حسب قانون الإيجار) وبالتالي فهو يخضع لأحكام المادة (19) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين باعتبار العقد مبرم بعد تاريخ 2000/8/31 أي في 2004/12/1، كما أن المؤجر كان قد قام بتوجيه إشعار إل المُسْتأجِر يبلغه فه بعدم رغبته بتجديد العقد وذلك بتاريخ 2004/12/6 وقد تبلغه المُسْتأجِر بنفس اليوم والتاريخ أي بتاريخ 2004/12/6 وحيث أن محكمة الاستئناف قد انتهت إلى أن تبلغ المُسْتأجِر للإشعار الذي يتضمن عدم رغبة المؤجر بتجديد العقد والمطالبة بإخلاء المأجور وتسليمه له قد تم خلال العشرة أيام من تاريخ انتهاء عقد الإيجار وهو ما يتفق مع نص الفقرة (أ) من المادة(19) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين المعدل، وهو ما يتفق على ما استقر عليه اجتهاد محكمة التمييز في تفسير الفقرة (أ) من المادة (19)، الأمر الذي يغدو معه القرار الطعن وبما انتهى إليه من نتيجة واقفا في محله ومتفقا مع الأصول وصحيح القانون"([1]).

وبناء عليه ومن اجل تطبيق حكم المادة(19) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين ولكي يعد الطلب المقدم بموجبها طلبا مستعجلا، فيتوجب أن يكون العقد قد أبرم بعد تاريخ 2000/8/31، أما حالات الإخلاء المنصوص عليها في الفقرة (ج) من المادة (5) من نفس القانون لا يكون قاضي الأمور المستعجلة مختصا بالنظر فيها وفق آلية استرداد أو إخلاء بطلب مستعجل([2]).

[1]) قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 2013/920 (هيئة خماسية تاريخ 2013/7/17، منشورات مركز عدالة.

[2]) الصرايرة، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، ص195.

ثالثا: أن يقوم المالك بإخطار المُسْتأجِر قبل تقديم الطلب المستعجل بلزوم إخلاء أو رد المأجور بانتهاء مدة عقد الإيجار، وأن يمتنع المُسْتأجِر عن رد المأجور خلال مدة عشرة أيام من تاريخ تبليغ المُسْتأجِر الإخطار أو تاريخ انتهاء مدة عقد الإيجار أيهما لاحق:

ومقتضى نص المادة (19) أن يبادر المؤجر بتوجيه الإخطار المشار إليه خلال العشرة أيام التي تلي انتهاء مدة الإجارة، فيتحقق شرط الإخلاء إذا امتنع المُسْتأجِر من الإخلاء خلال عشرة أيام من تاريخ تبليغه الإخطار، ذلك أنه إذا تجاوز المؤجر هذه المدة أصبح العقد مجددا لمدة مماثلة([1])، ويلاحظ أن المُشَرِّع قد أعفى المالك من توجيه الإخطار العدلي في حالة أن كان العقار مؤجرا مفروشا([2]) وهذا يعد من باب التسهيل على المَالِكِين الذين يقومون بتأجير عقاراتهم مفروشة لغايات تشجيع السياحة. فإذا ما توافرت هذه الشروط مجتمعة؛ فإن المؤجر يستطيع التقدم بطلب مستعجل إلى قاضي الأمور المستعجلة من أجل استصدار قرار بإخلاء المأجور، أو استرداده.

2.2.3 طبيعة الدعوى المستعجلة في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين:

عادة ما تهدف الدعوى المستعجلة إلى حماية الحق مؤقتا حتى يفصل في موضوعها من قبل محكمة الموضوع مع عدم المساس بأصل الحق، هذا ما نصت عليه المادة (32) من قانون أصول المحاكمات المدنية بقولها "يحكم قاضي الأمور المستعجلة بصفة مؤقتة مع عدم المساس بالحق بالأمور التالية: وهذا يعني أن انعقاد الاختصاص النوعي للقضاء المستعجل منوط بتوافر شرطين أساسيين هما: صفة الاستعجال، وعدم المساس بأصل الحق. والقضاء المستعجل هو عمل قضائي بمعنى الكلمة([3]).

---

[1]) قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 2011/3274 المنشور في العدد (1 و 2 و3) لسنة 2012، مجلة نقابة المحامين، ص215

[2]) الفقرة (هـ) من المادة 21 من قانون المالكين والمستأجرين.

[3]) القضاة، مفلح عواد، أصول المحاكمات المدنية والتنظيم القضائي، عمان، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2008، ص69

ويكتسب حجية الشيء المقضي به([1]) إلا أنها حجيته مؤقتة يمكن تعديل الحكم المستعجل إذا طرأ تغير في الظروف التي دعت لإصداره، فهو لا يقيد القاضي الذي أصدره([2])، والحكم المستعجل لا حجية له أمام محكمة الموضوع في الدعوى التي صدر فيها، فلها أن تلغيه، وهذا ما أكدته الفقرة الثالثة من المادة (33) من قانون أصول المحاكمات المدنية، كون الحكم المستعجل حكم وقتي لا يفصل في أصل النزاع، ولا يتعرض لموضوع الحق؛ فليس له حجية على محكمة الموضوع، ويرى البعض أن الهدف منه اتخاذ تدابير عاجلة وقتية تقتضيها الضرورة؛ لتفادي ضرر وشيك، أو محتمل الوقوع على أموال المدعي، أو حقوقه، أو لإزالة تعد على حقوق مشروعة([3])، ويتميز القضاء المستعجل عن القضاء الموضوعي بأن يترتب أثره إلى حين الفصل في الدعوى الموضوعية، وقد يؤدي في بعض الأحيان من الناحية الفعلية إلى الاستغناء عن رفع الدعوى الموضوعية، مثال ذلك إذا قضى مؤقتا بطرد المُسْتأجِر من العين، فقد لا يرفع المُسْتأجِر الدعوى الموضوعية، وبالتالي يحقق الحكم الوقتي الصادر بالدعوى المستعجلة حماية دائمة للمؤجر([4]).

والأصل أن الدعوى المستعجلة لا تنظر مرافعة، وإنما تدقيقا أي بمعنى أن الخصوم لا يدعون إلى المحاكمة للمثول أمام قاضي الأمور المستعجلة هذا ما نصت عليه الفقرة (1) من المادة (33) من قانون أصول المحكمات المدنية بقولها "تنظر المحكمة أو قاضي الأمور المستعجلة في المسائل المستعجلة تدقيقا دون حاجة لدعوة الخصوم، إلا إذا رأت المحكمة أو القاضي خلاف ذلك"، وهذا يعني أنه من الممكن أن تنظر الدعوى المستعجلة مرافعة، وذلك بدعوة الخصوم للمثول أمام القاضي إذ إن المادة (60) من القانون نفسه، قد أيدت ذلك بقولها: (في الدعاوي المستعجلة يعين القاضي جلسة المحاكمة فور قيد لائحتها دون حاجة لتبادل اللوائح)، وكذلك الفقرة(2) من المادة (61) التي نصت على أن "ميعاد الحضور في الدعاوي المستعجلة أربع

[1]) قرار محكمة التمييز (حقوق) رقم 2003/251 بتاريخ 2003/4/3. مركز عدالة.

[2]) قرار محكمة التمييز (حقوق) رقم 2005/1566 بتاريخ 2005/9/12. مركز عدالة.

[3]) عيد، إدوار، موسوعة أصول المحاكمات، الجزء الثامن قضاء الأمور المستعجلة، (د.ن)، 1987، ص5.

[4]) القضاة، أصول المحاكمات المدنية والتنظيم القضائي، ص70

وعشرون ساعة إلا إذا اقتضت الضرورة إنقاص هذا الميعاد إلى ساعة بشرط أن يحصل التبليغ للخصم نفسه"، وبناء على ذلك فإن لقاضي الأمور المستعجلة أن يصدر الأحكام دون دعوة الخصوم للمثول أمامه، ويجوز له أيضا دعوتهم إذا رأى خلاف ذلك، فقاضي الأمور المستعجلة يصدر أحكاما في القضايا المطروحة عليه طبقا للأصول المطبقة في قانون أصول المحاكمات المدنية، فيصدر أحكامه بعد دعوة الخصوم للمثول أمامه.

3.2.3 إجراءات طلب الدعوى

بعد توافر الشروط الضرورية السابق ذكرها لتقديم طلب الاسترداد يقدم الطلب إلى قلم المحكمة المختصة بعد استيفاء الرسوم القَانُونيَّة، يشرع قاضي الأمور المستعجلة بالنظر تدقيقا في الأوراق المرفقة جميعها بالطلب، وتشتمل على سند الملكية، ومخطط الأراضي، والمخطط التنظيمي، وعقد الإيجار مدفوع عنه رسم عقد الإيجار وغرامته، والإخطار العدلي، وكفالة عطل وضرر، يقدر قيمتها قاضي الأمور المستعجلة، وأجاز المُشَرِّع للقاضي أن يقوم بالكشف الحسي على العقار موضوع الدعوى إذا رأى ذلك ضروريا، حيث يعود تقدير ذلك للقاضي الموضوع، واستثنى إجراء الكشف في حالة أن كان العقار مؤجرا مفروشا([1]).

والملاحظ هنا أن هذا الطلب عندما ينظر فيه قاضي الأمور المستعجلة تدقيقا لا يبلغ المُسْتأجِر، أو يستدعى إلى المحكمة للمثول أمامها، وإبداء أية دفوع، أو تقديم أية بينة، أو اعتراض، وبالتالي يصدر القاضي قراره إما بإخلاء المأجور، أو رد الطلب، وبعد ذلك تبدأ فترة الطعن بالقرار الصادر من القاضي، وهي عشرة أيام من اليوم التالي لتاريخ تبلغ المُسْتأجِر ([2]) وينظر في هذا الطعن مرافعة، ويعني ذلك أن المؤجر، والمُسْتأجِر يحضران أمام محكمة الاستئناف، ويبدي فيها المستأنف دفوعه، واعتراضاته، ويقدم بيناته على الطلب، وتصدر بعدها محكمة الاستئناف قرارها إما بتأيد القرار، أو رد الطلب.

---

[1]) الجغبير، استرداد المأجور وإخلاؤه في قانون المالكين والمستأجرين، ص31.

[2]) الفقرة (1/ب) من المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين

فإذا أيدته المحكمة أصبح هذا القرار قابلا للتنفيذ كحكم قضائي وفق أحكام قانون التنفيذ، وإذا لم يطعن فيه فإنه يصبح سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ. ويلاحظ هنا أن التقاضي قد تم على درجة واحدة بالنسبة للمُسْتأجِر إذا قرر القاضي نظرها تدقيقا، إذ يحرم من حق كفله الدستور له، بالرغم من أن المُشَرِّع قد أعطى الحق لأي طرف من الأطراف بإقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الآخر، ليقوم بتقديم أي ادعاءات، أو مطالبات وفق أحكام التشريعات النافذة دون أن يمس هذا القرار بذلك([1]).

نصت الفقرة (ج) من المادة (13) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين على ما يأتي: "على الرغم مما ورد في أي قانون آخر تعد المحكمة التي تنظر في دعوى الإخلاء، أو دعوى منع المعارضة، أو أي دعوى متعلقة بالمأجور صاحبة اختصاص بالحكم بالأجرة المستحقة، والتعويض المنصوص عليه في الفقرة (ب) من هذه المادة، وأي مطالبة أخرى متعلقة بالمأجور مهما بلغت قيمتها، وذلك مع الحكم الصادر في تلك الدعوى".

هذا يعني صراحة أن المحكمة صاحبة الاختصاص بنظر دعوى إخلاء المأجور، أو أي دعوى متعلقة بالمأجور، هي نفسها صاحبة الاختصاص بالنظر بالأجور والتعويض مهما بلغت قيمة الأجور، أو التعويض حتى لو تجاوز الحد الصلحي، وكانت الدعوى منظورة أمام محكمة الصلح حيث إن هذه الدعاوي تقام أمام المحكمة المختصة، وذلك وفق قيمة الأجرة السنوية([2]).

بالرغم من أي نص ورد في أي قانون، وتصدر بالنتيجة المحكمة قرارها متضمنا الحكم بمنع المعارضة في منفعة المأجور بالإضافة إلى التعويض للمالك عن المدة التي بقي فيها يستعمل العقار بعد انتهاء مدة الإيجار، وأثناء رؤية الدعوى على أساس أجر المثل بما يقدره الخبراء، أو على أساس بدل قيمة الإيجار المحدد في العقد كون الأجرة المحددة في العقد قد تكون أفضل من أجر المثل؛ ولأن الإثراء يقدر

[1]) الجغبير، استرداد المأجور وإخلاؤه في قانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009، ص32

[2]) نص الفقرة (3) من المادة (52) من قانون أصول المحاكمات المدنية تقدر دعوى إخلاء المأجور بقيمة بدل الإيجار السنوي.

التعويض فيه يوم فعل الافتقار([1]). هذا مع العلم بأن محكمة التمييز الأُردُنيّة قد أخذت بتقدير قيمة دعوى منع المعارضة بالاستناد إلى القانون المدني بحيث تقدر على ضوء القيمة المقدرة لبدل المنفعة([2]).

4.2.3 الأحكام والآثار المترتبة على دعوى الاسترداد:

نصت الفقرة (ب) من المادة (19) على أن "يعد القرار المستعجل بقبول الطلب سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ كحكم قضائي وفق أحكام قانون التنفيذ إذا تحقق الشرطان التاليان مجتمعين: انقضاء مدة عشرة أيام....... وقديم المالك من غير المؤسسات العامة، والبنوك كفالة عدلية أو مصرفية.....".

أوجب المُشَرِّع توافر شرطين أساسيين مجتمعين، اعتبار القرار الصادر سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ كحكم قضائي وفق أحكام قانون التنفيذ الساري المفعول وهما:

أولا: حدد المُشَرِّع مدة عشرة أيام تبدأ من اليوم التالي لتاريخ تبليغ المُسْتأجِر القرار، للطعن فيه لدى محكمة الاستئناف، فإذا انقضت هذه المدة، ولم يتم الطعن أصبح هذا القرار قابلا للتنفيذ، وإذا طعن فيه، وتأيد هذا القرار من قبل المحكمة، ومضى عليه مدة عشرة أيام أصبح كذلك سندا تنفيذيا قابلا للتنفيذ، هذا وقد أوجب القانون أن يكون النظر في هذا الطعن مرافعة بحضور الأطراف لدى محكمة الاستئناف.

الثاني: أوجب المُشَرِّع على مقدم طلب الاسترداد أن يقدم كفالة عدلية، أو مصرفية يقدر قيمتها قاضي الأمور المستعجلة، وذلك لضمان العطل، أو الضرر الذي قد يصيب أو يلحق بالمُسْتأجِر جراء تقديم الطلب، إذا تبين أن المالك غير محق بطلبه، ولكن المُشَرِّع استثنى المؤسسات العامة التابعة للدولة والبنوك من تقديم هذه الكفالة إذ قدر أن هذه المؤسسات، أو البنوك قادرة على دفع أي تعويض ينتج عنه عطل، أو ضرر للمُسْتأجِر إذا تبين إنها غير محقة بتقديم الطلب.

[1]) الجغبير، استرداد المأجور وإخلاؤه في قانون المالكين والمستأجرين رقم 17 لسنة 2009، ص35

[2]) قرار محكمة التمييز (حقوق) رقم 1998/2268 المنشور في العدد 6 لسنة 2003، مجلة نقابة المحامين، ص1103

هذا وقد أعطى المُشَرِّع للمالك مدة ثلاثين يوما من تاريخ تبليغ المُسْتأجِر للقرار المستعجل، لإنهاء مفعول الكفالة العدلية، أو إعادة الكفالة المصرفية المقدمة لقاضي الأمور المستعجلة إذا لم يقم المُسْتأجِر خلال هذه المدة بإقامة دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة بخصوص عقد الإجارة، ولم يلزم المالك بإقامة أي دعوى موضوعية بشأن القرار المستعجل القاضي بإخلاء المأجور أو استرداده، كما لا يمس القرار المستعجل حق أي طرف بإقامة دعوى موضوعية ضد الطرف الآخر لتقديم أي إدعاءات، أو مطالبات وفق أحكام التشريعات النافذة([1]).

أما في حالة أن كان العقار مؤجرا مفروشا فلا يكون هناك حاجة لتوجيه الإخطار العدلي، ولا يلزم إجراء الكشف المستعجل في الفقرة (أ) من المادة(19) ويكون القرار المستعجل الصادر بقبول طلب الإخلاء أو الاسترداد قابلا للتنفيذ فور صدوره وذلك على الرغم مما ورد في البندين(1 و 2) من الفقرة (ب) من المادة (19) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين([2]).

3.3 دعوى منع المعارضة في منفعة المأجور

يتناول هذا المبحث طبيعة دعوى منع المعارضة، وإخطار المستأجر عدليا قبل إقامة دعوى منع المعارضة، والآثار المترتبة على دعوى منع المعارضة، وذلك على النحو الآتي:

1.3.3 طبيعة دعوى منع المعارضة:

يعد عقد الإيجار هو الرابط القانوني بين المالك والمستأجر، وهو من العقود المسماة التي ترد على المنفعة إذ إن الأصل في القواعد القانونية التي تحكم هذه العقود، أنها قواعد مكملة، وليست آمرة، وعليه يجوز لطرفي العقد الاتفاق على خلافها ما لم يكن مخالفا للنظام العام، أو الآداب أو مناقضا لمقتضى العقد([3]).

---

[1]) الفقرتين (ج و د) من المادة (19) من قانون المالكين والمستأجرين.

[2]) الفقرة (هـ) من قانون المالكين والمستأجرين

[3]) العبيدي، العقود المسماة في البيع والإيجار، ص7

ومما لا شك فيه أن هذه العقود تخضع للقواعد القانونية الخاصة فيها عندما لا يجد القاضي في هذه القواعد قاعدة تناسب النزاع المعروض عليه، فيلجا حينئذ إلى القواعد العامة في العقد (نظرية العقد)([1])، هذا ونجد أن المشرع الأردني قد عرف عقد الإيجار بأنه تمليك لمؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم([2])، فمن هذا التعريف يتضح أن مفهوم الإيجار هو حصول شخص يسمى المستأجر على منفعة شيء معين من شخص آخر يسمى المؤجر، لمدة معينة لقاء عوض يدفعه المستأجر للمؤجر، فهو من عقود المعاوضة، وعناصر المحل الجوهرية في هذا العقد، وهي المنفعة، والمدة، وقيمة الإيجار، ويعد كذلك من العقود الزمنية كون الزمن عنصرا جوهريا فيه يحدد مقدار المنفعة المعقود عليها([3]).

فدعوى منع المعارضة في منفعة العقار تقام عادة من شخص صاحب حق في الانتفاع ضد أي شخص يعارضه في حق الانتفاع، ويضع يده بصورة غير قانونية على العقار، أو في حالة أن كان مستأجرا للعقار، وانتهت مدة عقد الإيجار، وبقي المستأجر يشغل المأجور دون رضى صاحب الحق، فنكون أمام تعرض مادي.

وبالرجوع إلى نص الفقرة (ب) من المادة (13) من قانون المالكين والمستأجرين نلاحظ أن المشرع الأردني قد وضع شرطين لابد من توافرهما لإقامة هذه الدعوى من قبل المالك ضد المستأجر أمام المحكمة المختصة هما: أولا: بقاء المستأجر في المأجور بعد انتهاء مدة الإيجار. وثانيا: انتهاء مدة الإيجار.

فإذا ما توافر هذين الشرطين يحق للمؤجر إقامة هذه الدعوى لدى محكمة الدرجة الأولى المختصة بهذا النزاع، وهي محكمة الصلح، أو البداية وفق قيمة الأجرة السنوية للعقار موضوع الدعوى([4])، ووفقا للاختصاص القيمي.

ويثار هنا التساؤل فيما إذا اشترط المشرع وجود عقد إيجار خطي، وكذلك فيما إذا كان من الضروري إخطار المستأجر بإخلاء المأجور موضوع الدعوى بموجب إنذار

---

[1]) العبيدي، العقود المسماة في البيع والإيجار، ص6

[2]) المادة (658) من القانون المدني الأردني

[3]) السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، 166/1

[4]) الفقرة الثالثة من المادة (52) من قانون أصول المحاكمات المدنية.

عدلي، أم لا قبل إقامة الدعوى، كما هو الحال في دعاوى الإخلاء الأخرى التي تقام على المستأجر، والتي يستند فيها إلى الإنذار العدلي قبل إقامتها.

يلاحظ أن نص الفقرة (ب) من المادة (13) من قانون المالكين والمستأجرين لم يشر صراحة إلى ضرورة وجود عقد إيجار خطي، فكان النص عاما (عند انتهاء مدة الإجارة)، فمن الممكن أن يكون الإيجار قد انعقد شفويا، فما يكون على المالك إلا إثبات مدة العقد بالبينة الشخصية، أو الإقرار، أو اليمين، أما بوجود عقد مكتوب ومحدد المدة، ومبرم بعد تاريخ (2000/8/31) فما على المالك إلا إبراز هذا العقد كبينة إثبات، ولكن بالرجوع إلى نص المادة (21) من القانون نفسه، التي أشار المشرع إليها في بداية نص المادة (13) (دون الإخلال بأحكام المادة (21) من هذا القانون)، تعني أن المشرع قد أعطى للمالك الخيار بإقامة دعوى استرداد العقار المأجور، أو منع المعارضة في حالة وجود عقد إيجار خطي، وأن تنتهي مدة هذا العقد عند إقامة هذه الدعوى، ويشترط ألا يقوم المالك بتجديد عقد الإيجار صراحة، أو ضمنا كما لو قام بقبض أجرة الشهر الذي يلي آخر شهر في العقد حيث أن قبضة لأية أجور لاحقة تعني تجديد العقد ضمنيا.

وتجدر الإشارة إلى أنه يجوز للمستأجر في حال عدم وجود عقد إيجار خطي بينه، وبين المؤجر إثباته بكافة طرق الإثبات([1])، والقصد من هذا حماية المستأجر في حالة استئجاره عقارا، ولم يتمكن من الحصول على عقد إيجار، أو التحايل من قبل المؤجر؛ ليتمكن من إقامة دعوى منع معارضة في أي وقت يرغب بإخراجه من العقار.

كما أن الفقرة الأولى من المادة (707) من القانون المدني قد نصت على أنه "ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المحددة في العقد ما لم يشترط تجديده تلقائيا"، وهذا النص يشير إلى أن العقد ينتهي بانتهاء المدة المحددة له إن كان الطرفان قد اتفقا على مدة محددة لعقد الإيجار، ففي هذه الحالة ينتهي العقد بمجرد انتهاء المدة المتفق عليه دون حاجة لأي إجراء، هذا ما لم يشترط الطرفان على تجديد العقد تلقائيا، ففي هذه الحالة

---

[1]) المادة (4/أ) من قانون المالكين والمستأجرين

يجدد العقد لمدة مماثلة بحكم القانون لمدة تعاقدية لمرة واحدة، ما لم يقم المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية([1]).

2.3.3 إخطار المستأجر عدليا قبل إقامة دعوى منع المعارضة.

إن المقصود بالإخطار هو إعلان أحد العاقدين إرادته في وضع حد لعقد الإيجار، ولذلك يعد عملا قانونيا؛ لأنه إرادة تتجه إلى إنهاء عقد الإيجار ([2]).

بالرجوع إلى نصوص القانون المدني، أو قانون المالكين والمستأجرين لم أجد أي نص صريح على إخطار المستأجر قبل إقامة هذا النوع من الدعاوى ليؤخذ به، إذ إن العقد شريعة المتعاقدين، فعند انتهائه يفترض علم المستأجر، وتصبح يده غير قانونية، ويعد غاصبا للعقار، فلا داع لتوجيه الإخطار .أما في حالة أن رغب المؤجر في تنبيه المستأجر بضرورة تنفيذ التزامه قبل انتهاء مدته، فما عليه إلا إخطاره بواسطة كاتب العدل كونه في حالة مسؤولية عقدية.

أما في دعاوى الإخلاء الأخرى التي نص عليها قانون المالكين والمستأجرين فقد نصت الفقرة(ج/1) من المادة الخامسة على أنه: (إذا تخلف المستأجر عن دفع بدل الإجارة، أو أي جزء منه مستحق الأداء قانونا، وتخلف عن دفع حصته من بدل الخدمات المشتركة المتفق عليها، أو خالف أي شرط من شروط عقد الإجارة، ولم يدفع ذلك البدل، أو يراعي ذلك الشرط خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغه بذلك بموجب إنذار عدلي، فهذا يعني أن المشرع قد أوجب توجيه الإخطار العدلي للمستأجر في ثلاث حالات، وهي:

الحالة الأولى: تأخر المستأجر عن دفع الأجور، أو أي جزء منها مستحق الدفع، أو عدم دفع حصته من الخدمات المشتركة بين المستأجرين، والمتفق عليها مسبقا،(الفقرة (ج/1) من المادة الخامسة.

الحالة الثانية: مخالفة المستأجر لأي شرط من شروط عقد الإيجار، الفقرة (3/ج) من المادة الخامسة.

---

[1]) المادة(2/5/ب) من قانون المالكين والمستأجرين

[2]) مرقس، سليمان، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الايجار، 1991، 684/2

الحالة الثالثة: استرداد العقار المأجور إذا كان سبب الإخلاء انتهاء مدة عقد الإجارة، (الفقرة أ من المادة(21) من قانون المالكين والمستأجرين.

فعند تحقق أي حالة من الحالات السابقة يتوجب على المالك أن يقوم بتوجيه إنذار بواسطة كاتب العدل إلى المستأجر ينذره فيه بضرورة دفع ما هو مستحق عليه من أجور، أو بدل حصته من الخدمات المشتركة، أو العدول، ومراعاة شروط عقد الإيجار، وذلك خلال مدة خمسة عشر يوما من تاريخ تبلغه الإنذار العدلي، فإذا لم يقم المستأجر بالدفع، أو مراعاة الشروط خلال المدة التي حددها القانون؛ فيحق للمالك إقامة دعوى الإخلاء، وحالة استرداد العقار الذي تنتهي فيه مدة عقد الإيجار.

3.3.3 الآثار المترتبة على دعوى منع المعارضة

الأصل أنه في حالة إقامة هذه الدعوى مستوفية شروط صحتها جميعها، فإن المحكمة المختصة تصدر قرارها بمنع المعارضة في منفعة المأجور، وتسليمه خاليا من الشواغل، هذا مع العلم أن القانون سواء المدني، أو المالكين والمستأجرين قد رتبا آثارا تطبق على مغتصب العقار أثناء رؤية هذه الدعوى في حالة أن بقي المستأجر بالعقار بعد انتهاء مدته.

نصت المادة (708) من القانون المدني الأردني على أنه "إذا استعمل المستأجر المأجور بدون حق بعد انقضاء مدة الإيجار يلزمه أجر المثل عن مدة الاستعمال، ويضمن للمؤجر ما يطرأ على المأجور من ضرر"

من الواضح أن القانون المدني ومن خلال نص المادة آنفة الذكر قد رتب أثرا هاما بعد انقضاء مدة الإيجار، وهو أجر المثل للعقار الذي بقي يشغله بعد انتهاء المدة، هذا ونجد أن القضاء في محكمة التمييز قد أوجب بألا تزيد قيمة أجر المثل عن ثلاث سنوات سابقة لإقامة الدعوى([1])، ويقدر أجر المثل سنة فسنة، وشهرا فشهرا([2])، وقد أوجب

---

[1]) قرار محكمة التمييز الأردنية (حقوق) رقم 99/3027 منشور في العدد 4و5 لسنة 003، مجلة نقابة المحامين، ص779

[2]) قرار محكمة التمييز الأردنية رقم 2009/3555 منشور في العدد 7 و 8 و9 لسنة 2010 من مجلة نقابة المحامين، ص1101

المشرع توافر ثلاثة شروط لاستيفاء أجر المثل، وهي :انتهاء مدة الإيجار، عدم رضى المؤجر، أو موافقته على تجديد العقد، وبقاء المستأجر في العقار بعد انتهاء مدته.

ويلاحظ أن المشرع استعمل اصطلاح بدون حق، ويقصد بذلك أن بقاء المستأجر في العقار بعد انتهاء المدة، أو استعماله لهذا العقار بدون رضى المؤجر فيكون ذلك بدون حق؛ فأوجب عليه دفع أجر المثل، وأجر المثل يعني أجر هذا العقار كباقي مثيلاته من العقارات التي تشابهه.

أما ما أورده المشرع في قانون المالكين والمستأجرين بهذا الخصوص ما ورد في الفقرة (ب) من المادة(13) التي نصت على: دون الإخلال بأحكام المادة(21) من هذا القانون، إذا امتنع المستأجر عن إخلاء المأجور، أو تسليمه عند انتهاء مدة الإجارة، يجوز للمالك مطالبة المستأجر بدفع تعويض يحتسب إما على أساس أجر المثل، أو بدل الإجارة المحدد بالعقد، وفقا لما يختاره المالك، وذلك عن كامل المدة التي تستغرقها رؤية دعوى منع المعارضة في منفعة المأجور، أو أي دعوى أخرى لاسترداد المأجور أمام محكمة الدرجة الأولى.

يلاحظ من خلال نص المادة السابقة أن قانون المالكين والمستأجرين قد أعطى الحق للمالك بطلب التعويض عن المدة التي يقضيها المستأجر بعد انتهاء مدة عقد الإيجار في حالة طلبه بمنع المعارضة، وأثناء رؤية الدعوى أمام محكمة الدرجة الأولى، إذا ما بقي المستأجر ينتفع بالعقار موضوع منع المعارضة، إذ أسس المشرع احتسابه للتعويض على أساس الإثراء بلا سبب بطريقتين، وترك حق الاختيار للمالك، فإما أن تكون على أساس احتساب أجر المثل؛ إذ تقوم المحكمة بانتخاب خبير بطلب من المالك، وذلك لتقدير قيمة أجر المثل، أو على أساس اعتماد بدل قيمة الإيجار المحدد بالعقد والواردة فيه، وكذلك في أي دعوى يقيمها المالك على المستأجر يكون موضوعها في النتيجة استرداد المأجور، وذلك أمام محكمة الدرجة الأولى.

4.3 الخاتمة

إن لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني أهمية بالغة؛ لما فيه من مساس بواقع الناس وحياتهم العملية، ويعد عقد الإيجار من أهم العقود المدنية التي

أولاها المُشَرّعِ عناية خاصة نظرا لكثرة تداولها بين أفراد المجتمع ولأهميتها من الناحية الاجتماعيَّة والاقتصاديَّة والقَانُونيَّة. ومن خلال الإطلاع على مضامين الدراسة فقد تم التوصل إلى النتائج والتوصيات التالية:

أولا: استخدم المُشَرّعِ في تعريفه للإيجار عبارة (تمليك المنفعة) وكما هو معلوم فإن كلمة (تمليك) تعني نقل ملكية شيء أي جعل التصرف إليه ملكا، وهذا لا ينسجم مع عقد الإيجار لأن المُسْتأجِر يكسب على الشيء حقا شخصيا لاحقا عينا، كما أن الملكية حق دائم لا يجوز أن يقترن بأجل، في حين أن حق المُسْتأجِر حق مؤقت.

ثانيا: أهم ما يمتاز به الامتداد القانوني لعقد الإيجار أن المُشَرّعِ تدخل في تمديد مدة عقد الإجارة رغماً عن إرادة المتعاقدين عندما جعل للمُسْتأجِر أن يستمر في إشغال المأجور رغم انتهاء مدة عقد إيجار العقار المحددة من المتعاقدين، وعليه نعتقد أن أي شرط يرد في عقد الإجارة والذي من شأنه أن يهدر الحماية الممنوحة للمُسْتأجِر في هذا المجال، أو بقصد الالتفاف على الحماية التي أولاها المُشَرّعِ للمُسْتأجِر بشأن التمديد القانوني للإجارة يعد باطلاً ويبقى العقد صحيحاً.

ثالثا: نظرا لأزمة المساكن فقد رأى المُشَرّعِ وجوب فرض حماية للمُسْتأجِر حتى لا يظل رهينة رغبة المؤجر في تحديد الإجارة وفقا لشروطه، ورأى ضرورة تمكينه من الحصول على العقار المناسب لسكنه أو لممارسة عمله بأجرة معقولة، ومن أبرز الأحكام التي أدت إلى تحقيق الهدف: امتداد الإيجار بحكم القانون لمدة غير محددة، ومنع المؤجر من زيادة الأجرة.

رابعا: يطبق سريان الامتداد القانوني لعقد الإجارة في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُردُنيّ على جميع العقارات المشمولة بالامتداد القانوني لعقد الإيجار في الأردن باستثناء المنصوص عليه، دون المنقولات، وكما ورد في المادة (3) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُردُنيّ:" تطبق جميع أحكام هذا القانون على جميع العقارات المؤجرة في المملكة".

خامسا: يتضح الفرق بين تمديد العقد وتجديده، من حيث الرضائية في التجديد وهذا يتطلب أن يكون عقدا جديدا، وقوة القانون في التمديد، مما يجعله امتدادا للعقد السابق، إضافة إلى اشتراط الأهلية في التجديد، ولا يحتاج إلى ذلك في التمديد.

سادسا: نجد قصورا في وضع عبارة بدل الإجارة وتعريفها نظرا للبعد القصير بها كمدلول مناسب لإعطاء حق لمن تعول عليه المنفعة في بدل الإيجار فقد كان على المُشَرّعِ أن يضع خلال السياق كلمة بدل المثل الحالي لقيمة الإجارة حتى يحق بدل مناسب لحقبة زمنية مختلفة، لأننا نجد أن المُشَرّعِ ومن خلال هذه التعريفات غرق في ترسبات سابقة ومتتالية على مسألة قانونية عاملا على نقلها من فترة لأخرى.

سابعا: ميز المُشَرّعِ الأُردُنيّ بين عقود الإيجار المبرمة لغايات السكن والمبرمة لغايات أخرى غير السكن، دون حصر هذه الغايات، كأن يكون الإيجار تجارية، أو صناعية، أو تعليمية، أو مكاتب لممارسة بعض المهن الحرة، ولم يبين المُشَرّعِ سبب هذا التمييز والتفريق بين العقود المبرمة لغايات السكن، وتلك المبرمة لغايات أخرى، ويبدو أن السبب يعود إلى أن السكن أمر مهم في حياة المُسْتأجِر وأسرته، وتوفير الراحة والاستقرار.

ثامنا: تأثر المُشَرّعِ الأُردُنيّ بمطالب المؤجرين تارة، وتأثر بمطالب المُسْتأجِرين تارة أخرى، حيث استجاب عام 2000 لمطالب المؤجرين، وأصدر تعديلات لقانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين، نص بمقتضاه على أن: " جميع العقود المبرمة قبل صدور القانون المعدل والتي كانت تخضع للامتداد القانوني تنتهي بتاريخ 2010/12/31، أما العقود التي تبرم بعد نفاذ القانون المعدل فتحكمها شروط العقد المتفق عليه، وينقضي الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها، "وإن المُشَرّعِ قد أخل بمركز قانوني كان يتمتع به المُسْتأجِر، يتمثل في حقه في الاستمرار في الانتفاع بالعين المؤجرة، وذلك بالاستناد للقانون، وقد رتب أموره سواء في سكنه أو في محله التجاري على أن هنالك امتدادا بقوة القانون، ولا يمكن إلزامه بإخلاء العين المؤجرة، إلا إذا تحققت حالة من حالات الإخلاء المنصوص عليها في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين"

تاسعا: أما من حيث تأثر المُشَرّعِ بمطالب المُسْتأجِرين فقد جاء ذلك في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين المعدل رقم (17) لسنة 2009 حيث قام بتعديل نص المادة (5) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين، الذي يقضي بانتهاء جميع العقود المبرمة قبل 2000/8/30 بتاريخ 2010/12/31 بحيث تنتهي بتواريخ لاحقة يستمر بعضها حتى تاريخ 2015/12/31.

عاشرا: ترك قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين مسألة تحديد مقدار الأجرة لإرادة الطرفين، ولكنه أضاف بعض الزيادات على بدلات إيجار العقارات المؤجرة قبل 1976/1/1 نظرا لضآلة هذه البدلات. ويعود السبب في بروز هذه المشكلة إلى تطبيق مبدأ الامتداد القانوني لعقد الإيجار الذي تبنته قوانين الإيجار الخاصة، إذ أن عقد الإيجار لا ينتهي بنهاية المدة المتفق عليها وإنما يمتد بحكم القانون لمدة غير محددة بحيث تصبح الأجرة التي كانت مناسبة وعادلة وقت إبرام العقد بخسة أو تافهة بسبب اضطراب سعر النقد أو حدوث موجات من التضخم الاقتصادي، وعدم استطاعة المؤجر من رفع الأجرة.

الحادي عشر: الزيادات التي اقرها المُشَرِّع دائما تحسب على أساس الأجرة الأصلية للعقار وتضاف إلى الأجرة الأصلية أيضا باستثناء العقارات المؤجرة لغرض السكن التي تضاف فيها الزيادة إلى الأجرة الحالية، ويلاحظ أن المُشَرِّع قد ناقض نفسه بشأن العقارات المؤجرة لغرض السكن، فمن جهة نسبة الزيادة التي أقرها في هذه العقارات أقل من العقارات الأخرى وذلك تقديرا منه لحاجة الناس الماسة للسكن، إلا أنه من جهة أخرى اشترط إضافة هذه الزيادة إلى الأجرة الحالية التي غالبا ما تكون أكثر من الأجرة الأصلية.

الثاني عشر: حرصا من المُشَرِّع الأُردُنيّ على تحقيق التوازن في عقد الإيجار مع الأخذ بنظر الاعتبار تغير الظروف، فقد منح مجلس الوزراء صلاحية النظر في زيادة بدلات الإيجار أو إنقاصها بالنسبة المئوية التي يراها محققة للعدالة والصالح العام، وذلك مرة واحدة أو أكثر كل خمس سنوات.

الثالث عشر: أجاز المُشَرِّع للمحكمة إذا رأت وجود غبن يلحق بالمؤجر في عقود الإيجار التي تشمل الماء والكهرباء وغير ذلك من الخدمات أن تحكم بتقدير قيمة تلك الخدمات الملحوظة حين العقد وتفرقها عن الأجرة وتلزم المُسْتأجِر بها(المادة (18/ج) قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين.

الرابع عشر: يتضح من أحكام المادة (7) من قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين أنها منحت لأفراد أسرة المُسْتأجِر المتوفى الاستفادة من الاستمرار القانوني لعقد الإجارة متى كانوا من أفراد أسرته ويقيمون معه عند وفاته، ومن ثم لا يشترط أن يكون المُسْتأجِر معيلاً لهم، ولا

يشترط أن يكونوا ساكنين معه لفترة محددة قبل الوفاة، علاوة على أن المُشَرِّع لم يحدد درجة أقارب المُسْتأجِر الذين ينتقل لهم الامتداد القانوني لعقد الإجارة.

الخامس عشر: تبنى المُشَرِّع الأُرْدُنيّ في القانون رقم 30 لسنة 2000 مبدأ العقد شريعة المتعاقدين بالنسبة للعقود المبرمة بعد نفاذ هذا القانون، وأما بالنسبة للعقود المبرمة قبل 2000/9/1، فبعد أن تخلى المُشَرِّع عن قاعدة الامتداد القانوني ومنحها مددا تنتهي هذه العقود بانتهائها، عاد المُشَرِّع إلى قاعدة الامتداد القانوني لهذه العقود، وكانت البداية من خلال إلزام المُسْتأجِر بدفع أجرة المثل ثم من خلال وضع نسبة للزيادة.

5.3 التوصيات:

بناء على النتائج التي توصلت لها الدراسة، فإن الباحث خرج بعدد من التوصيات، وهي على النحو الآتي:

أولا: ضرورة إعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمُسْتأجِر وذلك بوضع صيغة توافقية بين الطرفين بحيث تؤدي إلى تحقيق التوازن بينهما، (ووضع قواعد آمره) من شأنها أن تحمي حقوق كل منهما تجاه الآخر.

ثانيا: أن يضع المُشَرِّع من خلال السياق كلمة بدل المثل الحالي لقيمة الإجارة حتى يحق بدل مناسب لحقبة زمنية مختلفة، لأننا نجد أن المُشَرِّع ومن خلال هذه التعريفات غرق في ترسبات سابقة ومتتالية على مسألة قانونية عاملا على نقلها من فترة لأخرى.

ثالثا: أن ينصرف فرض التمديد القانوني المقترح لعقد الإيجار لغايات السكن ليشمل أفراد أسرة المُسْتأجِر بعد وفاته، ولهم الحق في الاستمرار في إشغال المأجور بقوة القانون، وإلغاء مدة الـ (3 سنوات) الواردة في القانون في ظل التمديد القانوني المقترح.

رابعا: عند تدخل الدولة لسن قانون استثنائي لمواجهة ظرف معين يتحتم عليها أن تضع خطة مستقبلية توضح فيها آلية تطبيق القانون، وآلية إلغاؤه، وأن يكون سن القانون وإلغاؤه بناء على ضرورة ملحة فرضتها الظروف.

قائمة المراجع

القرآن الكريم

الأنصاري، زكريا بن محمد، (د.ت)، **روض الطالب مطبوع مع أسنى المطالب شرح روضة الطالب**، دار الكتاب الإسلامي.

الأهواني، حسام الدين، (1998)، **عقد الإيجار في القانون المدني وفي قوانين إيجار الأماكن**، القاهرة، دار أبو المجد للطباعة.

البخاري، محمد بن إسماعيل أبو عبد الله، (2001)، **صحيح البخاري**، تحقيق: محمد زهير الناصر، دمشق، دار طوق النجاة.

بطارسة، سليمان سليم، (2007)، **الامتداد القانوني لمدة عقد الإيجار دراسة مقارنة**، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأُردُنيّة، عمان، الأردن.

البهوتي، منصور بن يونس، (1982)، **كشاف القناع عن متن الإقناع**، تحقيق: هلال مصيلحي مصطفى، بيروت، لبنان، دار الفكر.

جبر، حيدر سعيد، (2011)، **الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل وانقضاء أجلها**، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الشرق الأوسط، عمان، الأردن.

الجغبير، إبراهيم رضوان، (2015)، استرداد المأجور وإخلاؤه في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين رقم 17 لسنة 2009، **مجلة الزرقاء للبحوث والدراسات الإنسانية**، المجلد(15)، العدد(1)، ص ص12-42.

جمعة، عبدالرحمن، (2013)، الامتداد القانوني لعقد الإجارة وفقا لأحكام قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُرْدُنيّ، **دراسات، علوم الشريعة والقانون**، المجلد(40)، ملحق(1)، ص ص910-954.

حبشي، فاضل، (د.ت)، **الامتداد القانوني لعقد الإيجار**، رسالة دكتوراة غير منشورة، جامعة القاهرة، القاهرة.

الحسنات، حامد حسن، (2012)، **انتقال حق الإيجار إلى الغير**، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة مؤتة، الكرك، الأردن.

الحلالشة، عبدالرحمن أحمد، (د.ت)، **قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُردُنيّ: دراسة تحليلية** – المبادئ القَانُونيَّة لمحكمة التمييز الأُردُنيّة.

حيدر، علي، (د.ت)، **درر الحكام في شرح مجلة الأحكام**، بيروت، لبنان، دار الجيل.

الخرشي، محمد بن عبدالله، (د.ت)، شرح مختصر خليل، بيروت، لبنان، دار الفكر للطباعة.

الخمرة، أنس حسن، (1983)، **شرح قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين**، عمان، الأردن، جمعية عمال المطابع التعاونية.

الدسوقي، ابن عرفة محمد بن أحمد، (د.ت)، **حاشية الدسوقي على الشرح الكبير**، بيروت، دار إحياء الكتب العربية.

الدنون، حسن علي، (1988)، **دور المدة في العقود المستمرة**، بغداد، العراق، مديرية دار الكتب للطباعة والنشر.

الرملي، محمد بن شهاب الدين، (د.ت)، **نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج**، بيروت، لبنان، دار الفكر.

الزيلعي، عثمان بن علي، (د.ت)، **تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق**، دار الكتاب الإسلامي.

السرحان، عدنان إبراهيم، (2013)، **شرح القانون المدني العقود المسماة(المقاولة، الوكالة، الكفالة)**، عمان، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع.

السرخسي، أبو بكر محمد بن أبي سهل، (1986)، **المبسوط**، بيروت، لبنان، دار المعرفة.

أبو السعود، رمضان، (1996)، **العقود المسماة، عقد الإيجار**، الإسكندرية، منشأة المعارف.

سلطان، أنور، (2002)، **العقود المسماة شرح عقدي البيع والمقايضة: دراسة مقارن في القانونين المصري واللبناني**. القاهرة، دار الكتب الجامعية.

سليم، عبدالعزيز، (1997)، **قضايا الإيجارات والعلاقة بين المالك والمُسْتأجِر**، القاهرة، مطبعة سليمان باشا.

سميران، محمد علي، (2011)، امتداد عقد الإجارة في الفقه الإسلامي: دراسة مقارنة بقانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُرْدُنيّ، **المجلة الأُرْدُنيّة في الدراسات الإسلامية**، المجلد(7)، العدد(1/ب).

أبو سمهدانه، أحمد مسعد، (2015)، **أحكام استرداد المأجور في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُرْدُنيّ**، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة مؤتة، الكرك، الأردن.

السنهوري، عبدالرزاق، (د.ت)، عقد الإيجار، **إيجار الأشياء**، بيروت، دار إحياء التراث العربي.

شوشاري، صلاح الدين، (2002)، **الوافي في شرح قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين**، الدار العلمية الدولية.

شنب، محمد لبيب، (1992)، **شرح أحكام عقد المقاولة**، القاهرة، دار النهضة.

الشيرازي، إبراهيم بن علي، (د.ت)، **المهذب في فقه الإمام الشافعي**، بيروت، لبنان، دار المعرفة للطباعة والنشر.

الصده، عبدالمنعم، (د.ت)، **موجز البيع والإيجار**، القاهرة، مكتبة القاهرة الحديثة.

الصرايرة، منصور، (2011)، اختصاص قاضي الأمور المستعجلة في إخلاء المأجور، دراسة في التشريع الأُرْدُنيّ، **مجلة مؤتة**، المجلد(3)، العدد(2)، ص ص184-206.

الضمور، أحمد خليف، (2006)، **الوجيز في شرح العقود المسماة في القانون المدني الأُرْدُنيّ: البيع الإيجار وقانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين رقم(30)**، ط1، الناشر، عمان، الأردن.

ابن عابدين، محمد أمين، (د.ت)، رد المحتار على الدر المختار، بيروت، لبنان، دار الكتب العلمية.

العبيدي، علي هادي، (2005)، **العقود المسماة: البيع والإيجار وقانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين وفقا لآخر تعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز**، عمان، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع.

العبيدي، علي هادي، (2005)، **شرح قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين في ضوء محكمة التمييز**، عمان، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع.

أبو عرابي، غازي، (2004)، حالات إخلاء المأجور المستحدثة في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين: دراسة تحليلية، **مجلة دراسات: علوم الشريعة والقانون**، المجلد(31)، العدد(1).

العقايلة، زيد محمود، (2008)، آفاق الحماية القَانُونيَّة للمؤجر والمُسْتأجِر في ضوء قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُرْدُنيّ رقم 11 لسنة 1994 وتعديلاته: رؤية مستقبلية. **مجلة مؤتة للبحوث والدراسات**، سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعيَّة، المجلد(23)، العدد(5)، ص ص220-249.

العويدي، أحمد علي؛ وهياجنة، عبدالناصر زياد، (2011)، الأحكام الجدية في قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُرْدُنيّ المعدل رقم (17) لسنة 2009، **مجلة الشريعة والقانون**، العدد(48)، ص ص110-136.

عيد، إدوار، (1987)، **موسوعة أصول المحاكمات**، الجزء الثامن قضاء الأمور المستعجلة، (د.ن).

غضية، صالح، (1999)، **الامتداد القانوني لعقد الإيجار: دراسة مقارنة**، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الأُرْدُنيّة، عمان، الأردن.

فرج، عبدالرزاق حسن، (2003)، **عقد الإيجار، دراسة مقارنة في القانون المدني والفقه الإسلامي**، القاهرة، دار الفكر العربي.

الفضل، منذر؛ الفتلاوي، صاحب، (1993)، **شرح القانون المدني الأُرْدُنيّ – العقود المسماة – البيع في ضوء الفقه الإسلامي والقوانين المدنية الوضعية وقانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُرْدُنيّ لسنة 1982**، عمان، الأردن، دار الثقافة.

قاسم، محمد حسن، (2003)، **القانون المدني، العقود المسماة: البيع – التأمين (الضمان) – الإيجار، دراسة مقارنة**، منشورات الحلبي الحقوقية.

قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُرْدُنيّ رقم (11) لسنة 1994

القرطبي، يوسف عبدالله، (1978)، **كتاب الكافي في فقه أهل المدينة المالكي**، مكتبة الرياض، الرياض.

القضاة، مفلح عواد، (2008)، **أصول المحاكمات المدنية والتنظيم القضائي**، عمان، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع.

الكاساني، أبو بكر مسعود، (1986)، **بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع**، ط2، بيروت، لبنان، دار الكتب العلمية.

المرداوي، أبو الحسن علي، (د.ت)، **الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد بن حنبل**، تحقيق: محمد الفقي، بيروت، دار إحياء التراث العربي.

مرقس، سليمان، (1993)، **الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة**، القاهرة، دار الكتب القَانُونيَّة.

المنجي، محمد، (1989)، **الامتداد القانوني لعقد الإيجار في المساكن والمحلات التجارية والأراضي الزراعية**، الإسكندرية، منشأة المعارف.

المنصور، أنيس منصور؛ والسمامعة، خالد رضوان، (2015)، أحكام التجديد التلقائي لعقد الإيجار: دراسة تحليلية تطبيقة في القانون الأُرْدُنيّ، **مجلة دراسات علوم الشريعة والقانون**، المجلد(42)، العدد(1)، ص ص127-151.

منصور، محمد، (2003)، **أحكام عقد الإيجار**، القاهرة، دار النهضة العربية.

ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين، (2007)، **لسان العرب**، ط4، بيروت، لبنان، دار صادر.

مومني، بشار طلال، (1999)، **الامتداد القانوني لعقد الإيجار: دراسة مقارنة**، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة آل البيت، المفرق، الأردن.

النداوي، آدم وهيب، (1999)، **العقود المسماة في القانون المدني، البيع والإيجار، قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين لسنة 1994**، عمان، الأردن، دار الثقافة للنشر والتوزيع.

النداوي، آدم وهيب، (1999)، **شرح القانون المدني: العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار"قانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين رقم 11 لسنة 1994**، عمان، الأردن، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع.

النقيب، فداء جميل، (2011)، **مدى مسؤولية المؤجر عن أفعال غيره قبل المُسْتأجِر**، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة مؤتة، الكرك، الأردن.

نوار، خالد أمين، (2009)، **إلغاء قاعدة الامتداد القانوني لعقد الإيجار بموجب القانون المعدل لقانون المَالِكِين والمُسْتأجِرين الأُرْدُنيّ**، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الشرق الأوسط للدراسات العليا، عمان، الأردن.

النوافلة، أحمد، (2014)، **أحكام تجديد عقد الإيجار في القانون الأُرْدُنيّ**، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة مؤتة، الكرك، الأردن.